

346.074
DAR
8 21

**GANTI RUGI AKIBAT PEMUTUSAN PERJANJIAN
SEWA-MENYEWA RUMAH KARENA WANPRESTASI
DI PEMERINTAHAN KOTA PALEMBANG**



TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S2
Magister Kenotariatan**

Oleh

DARMAWAN
B4B 000112

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

UPT-PUSTAK-UNDIP

**GANTI RUGI AKIBAT PEMUTUSAN PERJANJIAN
SEWA-MENYEWAWA RUMAH KARENA WANPRESTASI
DI PEMERINTAHAN KOTA PALEMBANG**

Oleh :

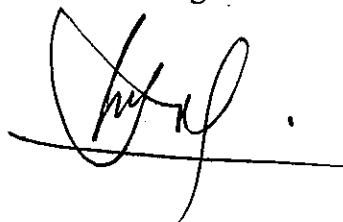
DARMAWAN
NIM : B4B 000112

UPT-PUSTAK-UNDIP
No. Daft: 2157/T/Innot/ci
Tgl. : 8 0 4 2003

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 1 April 2003
dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima.

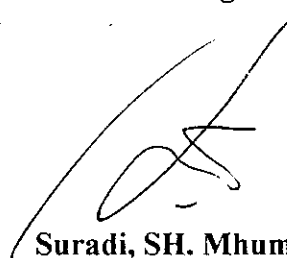
Menyetujui
Komisi Pembimbing

Pembimbing I



H. Achmad Busro, SH. MHum.

Pembimbing II



Suradi, SH. MHum.

Ketua Program
Studi Magister Kenotariatan



(Prof. IGN. Sugangga, SH)

RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

N a m a : DARMAWAN, SH.
Tempat/Tanggal Lahir : Pangkalan Balai, 4 Juni 1977
A g a m a : Islam
Pekerjaan : Swasta
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jln. Sudirman Km. 3,5 No. 3208 B Palembang
Telp (0711) 355421

B. Riwayat Pendidikan

1. SD Negeri 1 Pangkal Balai Tahun 1989 Berijasah.
2. SMP Negeri 1 Pangkal Balai Tahun 1992 Berijasah.
3. SMA Negeri 1 Pangkal Balai Tahun 1995 Berijasah.
4. Universitas Muhammadiyah Palembang Fakultas Hukum Tahun 1995 sampai 2000 Berijasah.
5. Universitas Diponegoro (UNDIP) Semarang Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Angkatan Tahun 2000.

TIM PENGUJI

KETUA : Prof. IGN. SUGANGGA, SH.
PEMBIMBING I : H. ACHMAD BUSRO, SH. MHum.
PEMBIMBING II : SURADI, SH. MHum.
ANGGOTA : R. SUHARTO, SH. MHum.
HERI AGUS PRIYONO, SH. MH.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh keserjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum / tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan di dalam tulisan daftar pustaka.

Semarang, 1 April 2003

(**DARMAWAN, SH., MKn.**)

MOTTO

Hakikat kehidupan bukan peristiwa-peristiwa besar melainkan saat-saat keseharian.

Rose Kennedy

Orang yang berbahagia bukanlah seseorang yang berada dalam suatu keadaan tertentu, melainkan seseorang dengan seperangkat sikap tertentu.

Hugh Downs

Kebaikan dalam kata-kata menciptakan percaya diri. Kebaikan dalam berfikir menciptakan kebijaksanaan. Kebaikan dalam memberi menciptakan cinta.

Dalam saat tergelap dunia diisi kembali dan diberi kekuatan untuk meneruskan dan bertahan.

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya ini untuk :

⌘ Ibunda Hj. Zaroh

⌘ Ayahanda Rojal Samsudin

⌘ Saudaraku :

1. Muhhammad Sirohuddin beserta Isteri
2. Irmawati beserta Suami
3. Herlina beserta Suami
4. Imron Rosadi beserta Isteri
5. Iswan beserta Isteri
6. Dra. Rosalinda
7. Ir. Herman Paresa
8. Laxmi, SAA

ABSTRACT

Compensation as the result of the severance in house hiring agreement because of Wanprestasi in Palembang Government City, Darmawan, a pages thesis Semarang. Notarial affairs magister program – Diponegoro University.

One of the reasons in building NKRI is for protecting all Indonesian people and for improving public prosperity based on Pancasila to enpich the goal. It needs a serious action from both government and all the people, one of these as compensation as the result of the severance in house hiring agreement.

In building the housing which is evenly distributed, government give a belief to non government part for growing the housing and property place, healthy, safe and in cash or credit facility in owning the house, stated in section 5 chapter (1) UU No. 4 Th. 1992 which is about housing and settlement.

To attact people's interest, the developer doing marketing through several media, one of these by the brochure of housing. The information which is issued by the developer in brochure form and rental housing by the owner self.

In the compensation practice for hiring house in daily live which is decided by the court have to be accepted by the disputed and the dilision must be realised.

The final from this research can be concluced that the compensation for the tevant and the owner in a disente, it seems to be a difficult thing to make an agreement.

This phenemeon can be solved well. If the government a regulation which is ruled about hiring, and issues.

In the action must be legalised by notary act or others formal clue.

ABSTRAK

Ganti Rugi Akibat Pemutusan Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Karena Wanprestasi di Pemerintahan Kota Palembang, Darmawan, 79 halaman. Tesis Semarang Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Salah satu tujuan pembentukan Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum berdasarkan Pancasila. Untuk mencapai tujuan tersebut diperlukan kesungguhan baik oleh penyelenggara pemerintah maupun seluruh lapisan masyarakat, salah satu diantaranya adalah Ganti Rugi Akibat Pemutusan Perjanjian Sewa-menyewa Rumah.

Dalam rangka pemerataan pembangunan perumahan, Pemerintah memberikan kepercayaan kepada pihak swasta dalam mengembangkan perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi, baik secara tunai maupun melalui fasilitas kredit pemilikan rumah, sesuai yang diamanatkan oleh Pasal 5 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Untuk menarik niat masyarakat, pengembang memasarkan produknya melalui berbagai media, salah satunya melalui brosur perumahan. Informasi yang diterbitkan oleh pengembang dalam bentuk brosur perumahan dan perumahan yang laku disewakan oleh pemilik rumah.

Praktik Ganti Rugi dalam sewa-menyewa rumah dalam kehidupan sehari-hari yang diputuskan oleh hakim harus diterima oleh pihak yang bersengketa dengan rasa lapang dada dan keputusan tersebut harus dilaksanakan.

Tahap akhir dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa ganti rugi bagi yang menyewakan maupun pihak penyewa dalam hal terjadi sengketa, dalam perjanjian sewa-menyewa rumah dirasakan sangat jauh dari harapan bagi kedua pihak yang mengadakan perjanjian.

Fenomena tersebut dapat teratasi dengan baik apabila pemerintah mengeluarkan Undang-Undang yang mengatur mengenai hubungan sewa-menyewa, yang dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah hendaknya mengharuskan memakai Akta Notaris atau surat lain yang dapat dijadikan surat bukti secara formal.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أَسْلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Puji dan Syukur Penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT, karena atas berkah dan rahmat-Nya, maka penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat pada waktunya yang berjudul **“GANTI RUGI AKIBAT PEMUTUSAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH KARENA WANPRESTASI DI PEMERINTAHAN KOTA PALEMBANG”**.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa apa yang telah Penulis susun dalam tesis ini masih sangat sederhana dan jauh dari sempurna baik di dalam penyajian maupun pembahasannya, oleh karena itu penulis dengan lapang dada bersedia menerima kritik dan saran guna perbaikan kearah yang lebih baik.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan hanya dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Untuk itu, maka Penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada H. Ahcmad Busro SH., MHum., sebagai Pembimbing Utama dan Bpk. Suradi, SH., Mhum., sebagai Pembimbing Kedua, yang telah memberikan pengarahan, masukan-masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.

Rasa terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang mendukung proses penyelesaian studi dan penelitian ini, antara lain kepada:

1. Prof. Ir. Eko Budiharjo, MSC., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Prof. IGN Sugangga, SH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Achmad Busro, SH, MHum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

5. Bapak R. Suharto, SH, MHum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Ibu Siti Soetami, SH., selaku Dosen Wali pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Bapak Untung Harjadi, SH., Ketua Pengadilan Negeri Palembang yang memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian tesis ini.
8. Bapak Ir. Edy Santana Putra, Kepala Dinas Kipraswil Kota Palembang, yang memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian tesis ini.
9. Para Guru Besar dan Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang secara Profesional memberikan ilmu selama Penulis mengikuti perkuliahan.

Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu Penulis dalam melakukan penelitian ini sejak awal sampai terselesainya tesis ini.

Terima kasih dari lubuk hati yang paling dalam kepada Ayahanda Rojal Samsudin dan Ibunda Hj. Zaroh serta kakak-kakakku yang di Palembang Matsirojuddin, Erma, Herlina, Imron Rosadi, Iswan dan adik-adikku di Jakarta Dra. Rosa Linda, Ir. Herman Farisa, Laxmi, SAA. atas doa dan nasehat serta bantuan yang diberikan kepada penulis selama mengikuti pendidikan.

Penulis hanya dapat mendoakan semoga Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang akan membalas semua kebaikan-kebaikan Bapak Ibu dan Saudara-Saudara Sekalian.

Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca, agama, nusa dan bangsa.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Semarang, 1 April 2003

Darmawan

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
RIWAYAT HIDUP	iii
TIM PENGUJI	iv
PERNYATAAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
ABSTRACT	viii
ABSTRAK	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	7
2.1.1. Pengertian Perjanjian	7
2.1.2. Asas-asas Penting dalam Perjanjian	11
2.1.3. Syarat Syahnya Perjanjian	14
2.1.4. Wanprestasi	18
2.2. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	28
2.3. Terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah	30
2.3.1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Rumah	30
2.3.2. Terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah	33
2.4. Hak-hak dan Kewajiban Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah	34
2.4.1. Hak-hak Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah	34
2.4.2. Kewajiban-kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah	37
2.5. Hapusnya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah	39
2.5.1. Tidak Memenuhi Kewajiban	41
2.5.2. Si Pemilik Memerlukan Sendiri Rumahnya	42
2.5.3. Penyewa Tidak Memakai Sepatutnya Atau Tidak Memenuhi Kewajibannya	43
2.5.4. Gangguan-gangguan Dari Si Penyewa	44

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Penelitian	46
3.2. Spesifikasi Penelitian	47
3.3. Populasi dan Metode Penelitian Sampel	47
3.4. Teknik Pengumpulan Data	48
3.5. Metode Analisa Data	49

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa di Palembang	50
4.1.1. Pihak Penyewa Tidak Menggunakan Rumah Sepatutnya Sesuai dengan Perjanjian	54
4.1.2. Pihak Penyewa Menyewakan Lagi Pada Orang Lain ..	55
4.1.3. Pemilik Memerlukan Sendiri Rumah Yang Disewakan	56
4.1.4. Gangguan Dari Si Pemilik Rumah	56
4.2. Saat Para Pihak Dapat Menuntut Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Perumahan di Palembang	59
4.3. Proses Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Rumah	60
4.4. Dasar Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Menentukan Ganti Rugi Sewa Menyewa	64
4.5. Bentuk Ganti Rugi Dari Sewa Menyewa Perumahan di Pengadilan Negeri Palembang	71

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan	78
5.2. Saran-Saran	79

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam hidupnya manusia selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik jasmani maupun rohani. Sejak kecil manusia butuh makan, pakaian serta papan, semakin bertambah usia seseorang, semakin banyak pula kebutuhannya, oleh karena itu manusia selalu ingin memenuhi tuntutan nalurinya.

Manusia selalu berkembang, dalam arti selalu bertambah jumlahnya, padahal setiap manusia mempunyai kebutuhan, di lain pihak sarana untuk mencukupinya terbatas jumlahnya. Perumahan merupakan kebutuhan pokok selain sandang dan pangan, juga perumahan bagi manusia yang dapat dijadikan sebagai tempat berlindung dan membimbing rumah tangga serta mendidik dan membesarkan keluarganya.

Perumahan dan Pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Di dalam masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pencerminan jati diri manusia, baik perseorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan dan Pemukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sehingga perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Sehubungan dengan hal tersebut, Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1988 telah menggariskan agar upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan berpenghasilan rendah, dan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi.

Di samping itu GBHN telah mengarahkan pula agar upaya penciptaan lingkungan pemukiman yang bersih dan sehat semakin ditingkatkan baik kualitasnya dengan memperhatikan kondisi dan pengembangan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya, serta aspek tata ruang.

Menurut Mulyanto Sumardi dan Hans Dieter Ever bahwa :

“Kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat sangat penting diperlukan perumahan di samping diperlukan untuk tempat tinggal, juga merupakan sarana kompleks yang melibatkan berbagai unsur kebudayaan yang mewujudkan bukan hanya kegiatan-kegiatan biologis saja tetapi juga kegiatan sosial, ekonomi politik, agama dan sebagainya”.¹

Karena pentingnya kebutuhan akan perumahan bagi manusia, maka pemerintah telah turut serta menyediakan kebutuhan perumahan dengan membangun sarana perumahan nasional. Karena terbatasnya sarana perumahan yang disediakan oleh pemerintah, maka bagi mereka yang tidak mendapatkan sarana perumahan yang disediakan oleh pemerintah, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan cara menyewa rumah. Dengan kepastian para pihak maka mereka mengadakan perjanjian sewa

¹ Mulyanto Sumardi dan Hans Dieter Ever, *Kemiskinan dan Kebutuhan Pokok*, Rajawali Press, Jakarta, 1982, hal. 221.

menyewa rumah, antara penyewa rumah dengan pemilik rumah sehingga dengan terjadinya perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak akan menerbitkan suatu hubungan hukum dan akan menimbulkan hak-hak dan kewajiban bagi para pihak dalam bidang sewa menyewa perumahan.

Dengan keluarnya Undang-undang No. 4 Tahun 1992, masalah perumahan sudah diatur akan tetapi sosialisasi di lapangan dalam sewa-menyewa rumah sangat lamban, sehingga sangat berpengaruh terhadap sewa-menyewa rumah tersebut.

Pengertian perjanjian sewa menyewa dapat kita lihat pada Pasal 1548 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa "Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama satu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu di sanggupi pembayarannya".

Perjanjian sewa menyewa ini bersifat konsisuil, artinya perjanjian tersebut terjadi pada saat terjadi kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga, pihak yang satu menyerahkan barang untuk dinikmati oleh pihak lain dan pihak yang terakhir membayar harga sewa. Barang sewa tidak untuk dimiliki tetapi terbatas hanya untuk dipakai atau dinikmati saja.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian sewa menyewa tidak senantiasa mengalami perjalanan yang mulus. Hal ini dapat kita lihat adanya suatu perselisihan-perselisihan yang diangkat di hadapan sidang pengadilan.

Timbulnya perselisihan ini diakibatkan karena salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa rumah, atau Wanprestasi.

Menurut Pitlo bahwa :

Kerugian yang ditimbulkan, oleh perbuatan seseorang juga turut diperhitungkannya perbuatan dari yang dirugikan kalau ia juga menimbulkan kerugian itu.

Hal ini adalah adil apabila kerugiannya tidak diganti seluruhnya oleh pelaku tetapi sesuai dengan keseimbangan dari kesalahan dari yang dirugikan. Putusan H.R. tanggal 4 Pebruari 1916 mengenai seorang yang telah menyeberang kereta api terluka oleh kereta api yang lewat.²

Sedangkan menurut Rutten mengatakan bahwa :

Kesalahan sendiri dari yang dirugikan dimaksudkan sebagai cara tingkah laku tercelah. Selanjutnya dikatakan bahwa kata kesalahan secara yuridis dipakai dalam bermacam-macam arti. Dalam aneka Pasal Undang-undang, yang dikatakan “mempunyai kesalahan“, dapat dijelaskan orang yang berbuat keliru yang mengakibatkan kerugian.

Apabila orang berkata, bahwa kerugian disebabkan dilakukan bersama-sama karena kesalahan sendiri dari yang dirugikan kepada yang dirugikan, hal itu dimaksudkan, bahwa kerugian disebabkan secara bersama-sama, tidak hati-hati, dan tercela dari yang dirugikan.

Maka dari itu, tanggung jawab dari si pelaku perbuatan yang melawan hukum dan dari yang dirugikan ditentukan menurut ukuran kesalahan masing-masing.³ Misalnya : pihak penyewa tidak menggunakan rumah sepatutnya sesuai dengan kegunaannya atau si penyewa menyewakan lagi terhadap rumah sewa kepada orang lain.

² Pitlo, dalam Yahya Harahap, SH, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 1986, hal. 30.

³ Rutten, dalam Yahya Harahap, SH, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, hal. 23.

Wanprestasi sebagai akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan akan mengakibatkan pemutusan perjanjian sewa menyewa rumah. Pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah sebagai akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan, atau salah satu pihak melakukan wanprestasi, akan menimbulkan keadaan yang tidak enak bagi pihak yang bersangkutan, yaitu bilamana terjadi pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut menimbulkan kerugian baik bagi si penyewa maupun pihak yang menyewakan.

Ganti kerugian sebagai akibat salah satu pihak wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah yang terjadi karena kata sepakat, berlaku ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan oleh para pihak dalam Perjanjian sebelumnya. Tuntutan ganti rugi diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 49 Tahun 1963 akan diselesaikan oleh kantor urusan perumahan dan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 akan diselesaikan oleh Pengadilan Negeri.

Perubahan kewenangan dalam penyelesaian sengketa sewa-menyewa rumah dari kantor urusan perumahan kepada Pengadilan Negeri ini berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1992 bahwa sengketa sewa-menyewa rumah dilimpahkan dari Dinas Perumahan dan Pemukiman kepada Pengadilan Negeri.

1.2. Perumusan Masalah

Dari uraian tersebut di atas diambil permasalahan sebagai berikut :

1. Apa bentuk Wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah ?
2. Kapan para pihak dapat menuntut pembatalan perjanjian sewa-menyewa perumahan di Pengadilan Negeri Palembang ?
3. Apa dasar pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam menentukan ganti rugi sewa-menyewa rumah ?
4. Bagaimana bentuk ganti rugi dari sewa-menyewa rumah ?

1.3. Tujuan penelitian

1. Guna mengetahui bentuk Wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.
2. Untuk mengetahui proses kapan para pihak dapat menuntut pembatalan perjanjian sewa-menyewa perumahan di Pengadilan Negeri Palembang.
3. Guna mengetahui dasar pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam menentukan ganti rugi sewa-menyewa.
4. Untuk mengetahui bentuk ganti rugi dari sewa menyewa rumah.

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan kiranya dapat menambah pengetahuan di bidang sewa-menyewa rumah bagi masyarakat dan meningkatkan khasanah pengetahuan di bidang mata kuliah Hukum Perikatan sebagai bahan referensi pada Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

2.1.1. Pengertian Perjanjian

Dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bab kedua memuat tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau persetujuan yang lazimnya orang Indonesia menyebutnya dengan kata perjanjian.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa "Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Menurut R. Setiawan, SH. definisi tersebut belum lengkap, karena menyebutkan perjanjian sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.

Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Menambahkan perkataan "saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Sehingga perumusannya menurut beliau menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu

orang atau lebih.⁴ Menurut RUTTEN dalam Purwahid Patrik, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan.⁵

Adapun kelemahan tersebut dapatlah diperinci :

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Di sini dapat diketahui dari rumusan "satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata "mengikatkan" merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya di mana setidaknya-tidaknya perlu adanya rumusan "saling mengikatkan diri". Jadi jelas nampak konsensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus atau kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :

- a. Mengurus kepentingan orang lain.
- b. Perbuatan melawan hukum.

Dari kedua hal tersebut di atas merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum.

⁴. R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hal. 49.

⁵. Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 46.

Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan perbuatan hukum.

Lain dengan pendapat Prof. R. Subekti, SH. yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.⁶

Mengenai perjanjian itu sendiri diatur dalam buku III KUH Perdata yang berjudul perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian. Istilah perjanjian dan persetujuan adalah terjemahan dari *Overenkomst* yang menurut :

1. Prof. R. Subekti, Sh. Dan Tjitiosudibyo dalam buku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menggunakan istilah persetujuan.
2. Utrecht dalam bukunya Pengantar Dalam Hukum Indonesia memakai istilah persetujuan.
3. Achmad Ichsan dalam bukunya Hukum Perdata I B menterjemahkan dengan persetujuan.
4. Mahzab Unpad menggunakan istilah yang dibakukan yaitu perjanjian.

Penulis lebih setuju dengan menggunakan istilah perjanjian.

Menurut pendapat penulis pengertian yang diberikan oleh Prof. Subekti, SH. perlu kiranya diadakan perbaikan, sehingga kata peristiwa tersebut harus diartikan sebagai peristiwa hukum, yaitu peristiwa yang oleh hukum diberikan akibat hukum.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1984, hal. 1.

Adapun yang dimaksud dengan perikatan menurut Prof. Subekti, SH. "Adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak kepada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedang orang yang lain ini wajib untuk memenuhi tuntutan itu".⁷

Hal ini berarti hubungan itu dikuasai dan diberi akibat hukum, akibat hukum tersebut berupa hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, yang apabila tidak dipenuhi dapat dikenakan sanksi, di samping itu dalam perjanjian terdapat dua pihak yang merupakan subjek dari perjanjian itu, di mana subjek itu di satu pihak berhak untuk menuntut sesuatu hal dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang nyata dan kongkrit yang dapat dilihat dengan berbagai cara, baik dengan lisan maupun dengan tulisan.

Suatu perjanjian akan melahirkan hubungan hukum atau perikatan-perikatan, di mana hubungan hukum atau perikatan-perikatan tersebut merupakan suatu pengertian yang abstrak, tidak dapat dilihat dengan nyata, tetapi dapat dibayangkan dan dipikirkan. Dalam perikatan timbul suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

Perjanjian mempunyai sifat yang dapat dipaksakan. Dalam perjanjian kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Hak mendapatkan prestasi ini dilindungi oleh hukum untuk memaksa debitur menyelesaikan kewajiban yang mereka janjikan.

Apabila debitur wanprestasi, maka kreditur dapat meminta kepada pengadilan untuk melaksanakan sanksi hukum, ganti rugi uang paksa ataupun eksekusi.

⁷. *Ibid*, hal. 1.

2.1.2. Asas-asas penting dalam perjanjian antara lain :

Asas-asas yang harus diperhatikan oleh para pihak dalam membuat suatu perjanjian.

1. Asas kebebasan berkontrak

Buku III KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan mengatur asas kebebasan berkontrak, bersifat terbuka dan pelengkap. Dikatakan bersifat terbuka karena orang boleh membuat perjanjian selain yang telah diatur dalam KUH Perdata buku ke III, begitu pula dikatakan sebagai pelengkap, jika para pihak tidak mengaturnya sendiri dan kemudian terjadi perselisihan, maka hal-hal yang belum diatur itu diambilkan dari ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam buku ke III KUH Perdata sebagai peraturan yang melengkapi.

Sedangkan yang dimaksud dengan kebebasan berkontrak di sini dalam artian :

- a. Bahwa orang bebas mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- b. Bebas untuk mengadakan perjanjian, dengan isi dan bentuk apapun serta syarat-syarat yang mereka buat.
- c. Bebas untuk menentukan buku yang mana yang akan dipilih dalam menyelesaikan perjanjian tersebut.

Meskipun para pihak diberi kebebasan untuk membuat perjanjian, maka dalam pelaksanaan harus dibatasi oleh ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata, disebutkan bahwa : “Suatu sebab adalah suatu terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan, baik atau ketertiban umum”.

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme adalah suatu asas yang mengatakan perjanjian itu telah ada dengan adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.

Sebagai konsekuensi dari asas ini ialah bahwa dalam perjanjian setelah adanya kata sepakat tidak diperlukan lagi formalitas-formalitas atau perbuatan-perbuatan lain. Hal ini sangat berbeda dengan hukum adat yang mengenal asas kongkrit, yaitu perjanjian menurut hukum adat baru terjadi pada saat penyerahan antara harta dan barang, sedangkan kalau hanya kesepakatan saja dari kedua pihak belum terjadi suatu perjanjian. Pada umumnya perjanjian dalam KUH Perdata hanya bersifat konsensualis dan obligator saja, walaupun tidak ada penyerahan harta dan barang tidak sampai mengakibatkan berakhirnya suatu hak dan kewajiban.

Persesuaian kehendak atau kata sepakat tidak hanya berhubungan dengan “memperolehnya hak atas prestasi”, tetapi kata sepakat kedua belah pihak harus berhubungan dengan hak dan kewajiban.

3. Asas pacta sunt servanda

Asas pacta sunt servanda (asas mengenai akibat dari suatu perjanjian) mengatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata).

Dalam asas ini seolah-olah para pihak membuat undang-undang sendiri yang berlaku untuk para pihak yang membuatnya, dan pihak lain (pihak ketiga) tidak akan terikat dengan adanya asas ini.

Pengecualian dari asas pacta sund servanda ini ialah Pasal 1316 KUH Perdata yang menentukan bahwa dapat diadakan persetujuan dalam mana diadakan jaminan bahwa pihak ketiga akan berbuat sesuatu, tanpa mengurangi kewajiban penjamin untuk membayar ganti rugi pada pihak lawan, apabila pihak ketiga menolak untuk memenuhi ikatan.

Pengecualian lain dari asas pacta sund servanda ialah sebagaimana tersebut dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yang memuat kemungkinan untuk mengadakan ikatan guna kepentingan pihak ketiga (Derden Beding). Dalam ikatan ini harus disebutkan bahwa pihak ketiga akan mendapat manfaat, atau dengan perkataan lain, dalam ikatan tersebut harus dicantumkan syarat keuntungan bagi pihak ketiga. Dalam Pasal 1317 ayat (2) juga menentukan bahwa ikatan itu tidak dapat dicabut kembali, apabila pihak ketiga telah menerimanya.

4. Asas itikad baik.

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, mengatakan "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Asas itikad baik ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Asas itikad baik dalam pelaksanaannya dibedakan :

- a. Yang bersifat subyektif, dan
- b. Yang bersifat obyektif.

Asas itikad baik dalam artian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu apa yang terletak dalam sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.

Asas itikad baik dalam arti yang obyektif dapat diartikan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan, kesusilaan dan keadilan.

5. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi : “Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”.⁸

2.1.3. Syarat sahnya perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, menyebutkan :

Syarat sahnya perjanjian

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat adalah persuaian kehendak kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Mengenai kesepakatan ini harus betul-betul murni yang timbul dari hati sanubari dari pihak yang mengadakan perjanjian, artinya kesepakatan yang dibuat itu tanpa adanya kekhilafan, penipuan dan paksaan dari salah satu pihak maupun dari pihak lain.

⁸ Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 97.

Apabila ternyata dalam memberikan kesepakatan-kesepakatan itu terdapat unsur kekhilafan, atau dengan diperoleh dengan suatu paksaan atau penipuan maka dalam hal ini tidak terjadi kesepakatan demikian ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1321 KUH Perdata.

Kekhilafan yang menyebabkan batalnya suatu perjanjian yaitu kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok perjanjian, dan selain itu kekhilafan yang lain tidak menjadi batalnya suatu perjanjian (Pasal 1322 ayat (1) KUH Perdata). Mengenai kekhilafan yang menyebabkan batalnya perjanjian (mengenai hakekat barang), misalnya : A mengadakan jual beli beras dengan B. Beras tersebut kualitas nomer satu, tetapi dalam hal ini B mengirim beras dengan kualitas nomor dua, di sini B dalam pengirimannya karena khilaf, maka tidak terjadi perjanjian jual beli kalau A tersebut menolak barang yang telah dikirim oleh B.

Begitu pula kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan jika kekhilafan itu hanya terjadi dengan siapa seorang bermaksud untuk mengadakan perjanjian, kecuali jika persetujuan itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut (Pasal 1322 ayat (2) KUH Perdata).

Paksaan yang membatalkan suatu perjanjian adalah paksaan yang dilakukan oleh orang yang membuat perjanjian maupun paksaan yang dilakukan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian itu dibuat, begitu pula paksaan yang dilakukan oleh suami atau isteri dan sanak keluarga dari orang membuat perjanjian dalam garis lurus ke atas maupun ke bawah.

Paksaan yang dapat menimbulkan atau mengakibatkan batalnya suatu perjanjian adalah paksaan yang terjadi sedemikian rupa sehingga menimbulkan ketakutan bagi orang yang berpikir sehat, sehingga apabila tidak mau menuruti paksaan tersebut dirinya, keluarga, harta akan terancam, tetapi ketakutan tersebut berdasarkan rasa hormat kepada orang tua maka tidaklah cukup untuk membatalkan perjanjian.

Suatu penipuan juga dapat membatalkan suatu perjanjian yaitu apabila penipuan tersebut yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut, dan mengenai penipuan itu tidak boleh dipersangkakan tetapi harus dibuktikan (Pasal 1328 KUH Perdata).

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Dalam Pasal 1329 KUH Perdata terdapat asas umum yang mengatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak ditentukan lain.

Pengecualian yang terdapat dalam Pasal 1329 KUH Perdata tersebut dalam Pasal 1330 KUH Perdata yang mengatakan tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang di bawah pengampuan
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Yang dimaksud mengenai suatu hal tertentu dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah barang yang akan dijadikan objek perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal

Dalam Pasal 1334 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian tanpa sebab, sebab palsu dan sebab tak halal adalah batal demi hukum, dan oleh karena itu dari semula dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian.

Tiap-tiap perjanjian yang dibuat tersebut akan sah, apabila telah memenuhi syarat-syarat tersebut di atas. Apabila salah satu syarat atau lebih syarat itu tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut tidak akan sah, sehingga akibat-akibat hukumnyapun sebagaimana yang dimaksud tidak terjadi pula.

Keempat syarat tersebut di atas dapat diklasifikasikan ke dalam dua kelompok yaitu :

a. Syarat subyektif

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- Kecakapan membuat perikatan.

b. Syarat obyektif

- Suatu hal tertentu
- Suatu sebab yang halal.

Dikatakan syarat subyektif adalah suatu syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian itu. Sedangkan yang dikatakan syarat-syarat obyektif adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian itu, yang meliputi suatu sebab yang halal dan suatu sebab tertentu.

Akibat hukum dari syarat subyektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut memang ada tetapi dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak.

Adapun apabila pihak tidak memenuhi syarat objektif itu adalah apabila syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum atau dengan kata lain batal dengan sendirinya. Hal ini berarti secara yuridis sejak lahirnya perjanjian itu sudah batal atau perjanjian itu memang ada tetapi tidak berlaku atau dianggap tidak pernah ada.

Di samping itu dalam hal perjanjian yang batal demi hukum tersebut, maka pihak yang satu tidak dapat menuntut pihak yang lain di depan hakim sebab dasar hukumnya tidak ada.

2.1.4. Wanprestasi

1. Pengertian wanprestasi

Istilah wanprestasi atau juga sering disebut ingkar janji berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi ini terjadi apabila dalam suatu perjanjian salah satu pihak yaitu debitur tidak melakukan kewajiban, dikarenakan ia lalai. Juga dapat melanggar perjanjian-perjanjian atau janji bila ia melakukan sesuatu yang sebenarnya menurut perjanjian tidak sulit untuk dilakukan.

Menurut M. Yahya Harahap, SH., pengertian wanprestasi adalah “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”.⁹ Kalau begitu seorang debitur berada dalam

⁹ M. Yahya Harahap, SH., *Segi segi Hukum Perjanjian Alumni*, Bandung, 1986, hal. 60.

keadaan wanprestasi, apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga terlambat dalam jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut selayaknya atau sepatutnya.

Sedangkan Sri Soedewi Masjchoen Soyfan, SH., menyebutkan bahwa wanprestasi adalah kewajiban tidak memenuhi suatu perutangan, yang terdiri dari dua macam sifat.

Pertama-tama dapat terdiri atas hal bahwa prestasi itu masih dilakukan tetapi tidak secara sepatutnya sedang yang kedua adalah terdapat hal-hal yang disitu prestasinya tidak dilakukan pada waktu yang tepat¹⁰

Dari kedua pendapat di atas, dapatlah kita menarik suatu pengertian bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu kesengajaan atau kelalai si debitur yang mengakibatkan ia tidak dapat memenuhi prestasi yang harus dipenuhinya dalam suatu perjanjian.

Jadi dapat dilihat bahwa wanprestasi itu terjadi atau timbul apabila si berutang yakni debitur tidak memenuhi prestasi yang seharusnya ia lakukan dalam suatu perjanjian dengan seorang kreditur atau si berutang.

2. Pernyataan lalai (*ingebrekke stelling*)

Di atas telah disebutkan bahwa wanprestasi adalah suatu kealpaan atau kelalaian si debitur yang mengakibatkan ia tidak dapat memenuhi prestasi yang harus dipenuhinya dalam perjanjian.

¹⁰. Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, SH., *Hukum Perutangan Bagian*, Seksi Hukum Perdata Universitas Gajah Madah Yogyakarta, 1980, hal. 12.

Dari rangkaian kalimat tersebut terdapat perkataan “prestasi yang harus dipenuhinya”.

Sedangkan yang dimaksud dengan prestasi adalah suatu yang harus diberikan atau harus dipenuhi oleh debitur kepada kreditur, di mana si kreditur dapat menuntut pemenuhan prestasi itu.

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi tersebut dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu.

Sedangkan apabila si debitur tidak memenuhi kewajiban atau tidak memenuhi prestasi, maka menurut bahasa hukum ia disebut melakukan wanprestasi, mengakibatkan ia dapat digugat di depan hakim.

Wanprestasi ini mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, oleh karenanya bila terjadi suatu keadaan di mana perjanjian terhenti pemenuhan prestasinya, maka harus ditetapkan terlebih dahulu apakah si debitur atau si berutang berubah melakukan wanprestasi atau tidak.

Pasal 1238 KUH Perdata, menentukan bahwa “si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akte sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau atau demi perikatan sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Oleh Prof. Subekti, SH., surat perintah tersebut diartikan sebagai “suatu peringatan resmi oleh seorang jurusita pengadilan, sedangkan yang dimaksud oleh Undang-undang dengan akte sejenis adalah suatu peringatan tertulis”.¹¹

¹¹. Prof. Subekti, SH., *Hukum Perjanjian*, hal. 46.

Dalam perkembangannya, suatu peringatan atau teguran juga boleh dilakukan secara lisan, dengan ketentuan desakan atau teguran agar si berutang melakukan dengan seketika atau dalam waktu yang singkat prestasinya, dinyatakan dengan cukup tegas. Sebaiknya dilakukan secara tertulis, dan seyogyanya dengan surat tercatat, agar nanti di muka hakim tidak mudah dipungkiri oleh si berutang.

Mengenai hal ini, Prof. Dr. Sri Sudewi Masjchoen Sofyan, SH., menyatakan bahwa untuk saat sekarang surat perintah atau akte sejenis tidak diperlukan lagi adanya exploit dari jurusita, cukup dilakukan dengan sepucuk surat, dan bahkan dapat dilakukan dengan sepucuk surat kawat. Tetapi suatu teguran secara lisan tidak dianggap cukup selanjutnya dalam surat itu harus terdapat somatie, yakni suatu pemberitahuan bahwa prestasinya diharapkan, dan itu menurut sebagaimana keadaannya segera atau dalam jangka waktu yang disebutkan.¹²

Sedangkan kapan waktu pernyataan lalai itu menurut Prof. Wiryono Projodikoro, SH., dalam buku hukum perjanjian, adalah tidak mutlak.¹³

Oleh Sri Soedewi M.S, SH., dikatakan bahwa “kapan kini suatu tenggang harus dianggap fatal, itu tergantung dari pada keadaan-keadaan suatu persoalan yang bersifat kenyataan”.¹⁴

¹² Prof. DR. Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, SH., *Hukum Perutangan Bagian A*, Seksi Hukum Perdata, Gajah Mada, Yogyakarta, 1980, hal. 13.

¹³ Prof. Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, 1965, hal.7.

¹⁴ *Ibid*, hal. 12.

Suatu pernyataan lalai ini tidak diperlukan lagi bila si berutang mengakui bahwa ia telah lalai atau telah menolak untuk berprestasi yang telah dipenuhi si berutang tidak sebagaimana mestinya, disamping dapat juga dengan perjanjian ditentukan bahwa, tidak perlu diadakan ingebrekistellings, dan si berutang akan lalai menurut jika ia melampaui tenggang waktu yang sudah ditentukan atau ditetapkan.

Pada perjanjian untuk tidak melakukan sesuatu, maka apabila ia melakukan berarti ia telah melanggar janji, sehingga dapatlah dikatakan ia melakukan wanprestasi tanpa memerlukan pernyataan lalai terlebih dahulu. Dengan keluarnya SEMA No. 3 Tahun 1963 pernyataan lalai tidak perlu lagi karena dengan adanya gugatan yang masuk ke Pengadilan Negeri itu juga dianggap sebagai teguran atau pernyataan lalai.

3. Macam-macam wanprestasi dan akibat-akibatnya.

Menurut Prof. Subekti, SH., wanprestasi seorang debitur dapat berupa :¹⁵

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang disanggupinya, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c. Melakukan apa yang yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berbeda dengan Prof. Subekti, maka oleh Prof. Dr. Sri Soedewi MS, SH., wanprestasi tersebut dibagi menjadi dua macam yaitu :¹⁶

- a. Prestasi itu memang dilakukan tetapi tidak secara yang sepatutnya.
- b. Prestasi dilakukan pada waktu yang tidak tepat.

¹⁵. Prof. R. Subekti, SH., *Hukum Perjanjian*, hal. 45.

¹⁶. Prof. Dr. Sri Soedewi Massjchun Sofyan, SH, *Op. Cit.*, hal. 12.

Sedang menurut Setiawan, SH., ada tiga bentuk ingkar janji, yaitu :¹⁷

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Terlambat memenuhi prestasi.
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Dari semua pendapat di atas, dan juga bila dilihat ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, maka dapat ditarik suatu kesamaan, bahwa wanprestasi tersebut terdiri dari tiga macam yaitu :

- a. Debitur Melakukan prestasi yang salah, baik dalam waktu pemenuhannya.
- b. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- c. Melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan.

Akibat-akibat atau sangsi-sangsi yang harus dipikul si debitur yang telah melakukan wanprestasi.

Prof. Subekti, SH., sangsi-sangsi yang dikenakan terhadap debitur yang ingkar janji tersebut dapat berupa :¹⁸

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.
- b. Pembatalan perjanjian.
- c. Peralihan resiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan sidang.

¹⁷. R. Setiawan, SH., *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, Cetakan II, 1979, hal. 17-18.

¹⁸. Prof. R. Subekti, SH, *Hukum Perjanjian*, hal. 47.

Di dalam Pasal 1267 KUH Perdata, disebutkan “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

Dari ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, tersebut diatas, kreditur dapat memilih beberapa tuntutan terhadap debitur yang lalai memenuhi perjanjian yaitu :

- a. Menuntut pihak yang lalai, yaitu si debitur agar memenuhi perjanjian.
 - b. Menuntut dibatalkannya perjanjian.
 - c. Menuntut pembatalan perjanjian dengan disertai pengganti kerugian.
4. Berakhirnya Perjanjian.

Suatu perjanjian dapat hapus karena :

- a. Di tentukan dalam perjanjian oleh para pihak.

Sesuai dengan asas konsensualisme hukum perjanjian dimana dikatakan bahwa perjanjian itu terjadi pada detik tercapainya kata sepakat dari para pihak yang bersangkutan.

Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara para pihak yang bersangkutan tercapai persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula pihak yang lain.

- b. Undang-undang menentukan batal berlakunya suatu perjanjian.

Sebagai contoh penulis kemukakan adalah perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, dimana ditentukan bahwa perjanjian dengan hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan lebih lama dari

lima tahun seperti yang tercantum dalam Pasal 1520 KUH Perdata, "Hak membeli kembali tersebut diperjanjikan untuk suatu jangka waktu yang lebih lama dari lima tahun".

Apabila hak membeli kembali tersebut diperjanjikan untuk waktu yang lebih lama dari lima tahun maka perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dianggap hanya berlaku lima tahun.

c. Pernyataan para pihak untuk menghentikan perjanjian.

Dalam suatu perjanjian sewa-menyewa rumah misalnya ditentukan waktunya selama dua tahun, dimana dalam perjanjian tersebut ada pernyataan dari pihak penyewa, apabila dalam waktu satu tahun si penyewa sudah mendapatkan rumah BTN. Maka perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut hapus karena adanya pernyataan dari salah satu pihak yaitu si penyewa.

Dapat juga terjadi dalam perjanjian jual beli misalnya : jual beli kain, sebetulnya kain yang di jual berlubang tetapi tidak kelihatan karena si penjual kain menutupinya dengan cap sehingga dari luar tidak tampak, dan penjual pun dapat menerima pernyataan dari pembeli, maka perjanjian jual beli secara sah terjadi karena adanya pernyataan dari pihak-pihak yang bersangkutan.

d. Putusan hakim.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-sahnya perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

- Adanya kata sepakat
- Adanya kecakapan bertindak.
- Suatu hal tertentu.
- Suatu sebab yang halal.

Adapun kata sepakat dan kecakapan bertindak merupakan subyek hukum. Disebut sebagai subyek hukum karena dilakukan oleh orang yang bisa menyanggah hak dan kewajiban. Adanya kata sepakat merupakan terjadinya perjanjian. Kata sepakat antara pihak yang mengadakan perjanjian harus tanpa cacat, sebab apabila sepakat itu cacat maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan.

Sedangkan kecakapan dalam membuat perjanjian yaitu cakap aktif melakukan perbuatan hukum. Yang termasuk orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah :

- Orang yang belum dewasa.
- Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan.
- Istri yang tunduk pada BW.

Pembatalan tersebut berlaku sejak dijatuhkannya putusan hakim.

e. Tujuan perjanjian telah tercapai.

Agar perjanjian tercapai tidak lepas dari apa yang disebut prestasi (sesuatu yang harus dipenuhi). Adapun wujud prestasi dapat berupa :

- Memberikan sesuatu.

Contoh : Dalam perjanjian sewa-menyewa, kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang di sewa, dan penyewa berkewajiban membayar harga sewa.

- Berbuat sesuatu.

Contoh : Seseorang menyuruh orang lain untuk menjahitkan baju, prestasi yang dilakukan adalah berbuat/menjahit baju, sedangkan pihak yang lain membayar ongkosnya.

- Tidak berbuat.

Contoh : Si penyewa rumah dilarang merubah rumah yang disewa
(prestasi tidak berbuat)

Dari contoh-contoh tersebut di atas jelaslah bahwa apabila tujuan perjanjian telah tercapai maka berakhirilah perjanjian kita.

Adapun bentuk-bentuk dari Wanprestasi adalah :

- Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi.
- Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Akibat dari Wanprestasi :

- Kreditur menuntut ganti kerugian.
- Benda yang dijadikan objek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
- Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat meminta pembatalan (pemutusan) perjanjian.¹⁹

Di samping debitur harus bertanggung jawab tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditur menghadapi debitur yang wanprestasi itu. Kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut :²⁰

- Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian.
- Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.

^{19.} Purwahid Patrik, *Op. Cit*, 1994, hal. 11.

^{20.} Purwahid Patrik, *Op. Cit*, 1994, hal. 12.

- Dapat menuntut ganti kerugian.
- Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian.
- Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Pembatalan dan kebatalan dalam perjanjian timbal balik prestasi masing-masing pihak bertalian erat satu sama dengan yang lain. Penjual ingin mendapatkan uang, sedangkan pembeli ingin mendapatkan barang.²¹ Sehubungan dengan itu, maka dalam ajaran romawi timbul azas, bahwa apabila salah satu pihak dalam persetujuan timbal balik tidak berprestasi, pihak lain pun tidak perlu memenuhi prestasi.

2.2. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Pengertian perjanjian Sewa-menyewa terdapat dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan :

“Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut itu disanggupi pembayarannya”.

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga.

²¹ R. Setiawan, *Op. Cit*, 1994, hal. 65.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar “harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka barang yang disewa itu.

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka tidak ia tidak usah pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

Kalau seorang disertai suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar suatu apa, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam-pakai yang terjadi, tetapi sewa-menyewa.

Berdasarkan definisi perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka dapat disimpulkan dari perjanjian sewa-menyewa terdapat beberapa hal yang pokok, yaitu :

1. Menyerahkan barang untuk dinikmati.
2. Membayar harga sewa.
3. Selama jangka waktu tertentu.

Perjanjian Sewa-menyewa perumahan di samping diatur dalam buku III KUH Perdata, juga diatur di dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman memuat ketentuan mengenai :

1. Besarnya harga sewa.
2. Batas waktu sewa-menyewa.
3. Hak dan kewajiban penyewa dan pemilik rumah.

2.3. Terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

2.3.1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Pengertian perjanjian sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan :

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut itu disanggupi pembayarannya.”

Berdasarkan definisi perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa dari perjanjian sewa-menyewa terdapat beberapa hal yang pokok, yaitu :

1. Menyerahkan barang untuk dinikmati.

Setelah diantara para pihak terdapat kata sepakat untuk membuat suatu perjanjian sewa-menyewa maka timbulah hak dan kewajiban diantara para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

Pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati dan berhak mendapatkan imbalan harga sewa. Sedangkan pihak penyewa berkewajiban membayar harga sewa dan berhak untuk menikmati barang yang disewa. Jadi barang dalam perjanjian sewa-menyewa ini diserahkan tidak untuk dimiliki tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaanya.

Oleh karena yang diserahkan kepada penyewa bukan hak milik atas barang, melainkan hanya pemakaian atau pemungutan hasil atas barang, maka yang dapat menyewa barang tidak hanya pemilik barang saja, melainkan semua orang yang berdasarkan atas suatu hak-hak berkuasa untuk memindahkan pemakaian barang ketangan orang lain.

Ketentuan seperti tersebut diatas dapat dijumpai dalam Pasal 772 ayat 1 ke (i) KUH Perdata yang menyebutkan “Tiap-tiap pemakai hasil diperbolehkan menikmati hak dengan sendiri, menyewakan atau menggadaikannya, bahkan bolehlah ia menjualnya, membebaninya atau menghibahkannya.

Namun untuk hak memakai dan hak mendiami sebuah rumah tidak dapat disewakan pada pihak lainnya. Hal ini dapat dijumpai dalam Pasal 827 KUH Perdata.

Pasal 823 KUH Perdata, menyebutkan : “Pemakai tak diperbolehkan menyerahkan atau menyewakan haknya kepada orang lain”.

Sedangkan Pasal 827 KUH Perdata, menyebutkan : “Hak mendiami tak boleh diserahkan atau disewakan kepada orang lain”.

2. Membayar harga sewa.

Pihak penyewa dalam menikmati barang yang disewa, ia berkewajiban untuk membayar harga sewa. Pembayaran sewa ini dapat dilakukan perbulan atau pertahun.

Menurut Ny. Sri Soedewi Masjchun Sofyan, SH., bahwa : “apakah yang harus dibayar, pada pokoknya tergantung dari pada sifat dan isi perjanjian atau maksud perutusan”.²²

Sedangkan menurut Prof. Subekti, SH. Bahwa :

“Pembayaran itu oleh Undang-Undang tidak melulu ditujukan pada penyerahan uang saja, tetapi penyerahan tiap barang menurut perjanjian, dinamakan pembayaran, bahkan si pekerja yang melakukan pekerjaannya untuk majikan dikatakan membayar”.²³

²². Prof. Dr. Sri Soedewi Masjchun Sofyan, SH., *Hukum Perutanagan Bagian B, Seksi Hukum Perdata Fakultas hukum Universitas Gajah Mada*, 1980, hal. 83-84.

²³. Prof. Subekti, SH., *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, 1984, hal. 152.

Jadi dalam melakukan pembayaran harga sewa ini tidak melulu harus berwujud uang, dapat juga berwujud barang bertubuh. Namun dalam prakteknya, pembayaran harga ini berupa uang (pembayaran yang sah).

Apabila pihak penyewa ini tidak memenuhi kewajibannya membayar harga sewa, maka pihak pemilik barang dapat minta untuk membatalkan perjanjian sewanya.

3. Selama jangka waktu tertentu.

Sewa-menyewa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perjanjian sewa-menyewa untuk waktu tertentu. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1548 KUH Perdata.

Namun waktu tertentu seperti disebutkan dalam Pasal 1548 KUH Perdata tersebut bukanlah merupakan syarat untuk timbulnya perjanjian sewa-menyewa. Sewa menyewa itu sudah ada sejak tercapainya kata sepakat.

Apabila dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut waktu sewanya telah ditentukan, maka sewa-menyewa tersebut akan berakhir dengan sendirinya setelah waktu sewanya berakhir.

Sedangkan apabila dalam perjanjian sewa-menyewa jangka waktu berakhirnya tidak ditentukan, maka untuk menghentikan perjanjian sewa-menyewa ini harus dengan memberitahukan terlebih dahulu kepada si penyewa yaitu dengan memperhatikan tenggang waktu menurut adat kebiasaan setempat. Untuk sewa-menyewa, tenggang waktu tersebut biasanya satu bulan. Hal-hal seperti tersebut diatas berlaku juga bagi perjanjian sewa-menyewa rumah.

Perjanjian sewa-menyewa perumahan di samping diatur dalam Buku III KUH Perdata, juga diatur oleh ketentuan-ketentuan tentang sewa-menyewa perumahan, yaitu :

Yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1992. Sedangkan pengertian dari perumahan itu sendiri :

“Perumahan adalah kelompok yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan”.

Ternyata dari definisi perumahan tersebut, pengertian lebih luas dari pada pengertian perumahan yang diartikan sehari-hari karena disamping bangunan-bangunan yang dipakai untuk tempat tinggal juga termasuk jalan keluar masuk.

2.3.2. Terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah.

Pada prinsipnya terjadinya hubungan sewa-menyewa rumah ini ditimbulkan karena ada kata sepakat dari para pihak, yaitu pihak penyewa dan pihak pemilik rumah.

Selain terjadinya hubungan sewa-menyewa perumahan yang pada prinsipnya timbul karena adanya persetujuan atau kata sepakat diantara para pihak, dikenal juga hubungan sewa-menyewa rumah yang ditimbulkan oleh Peraturan Perundang-undangan, yaitu :

1. Apabila diantara pihak penyewa dan pihak pemilik rumah terjadi perselisihan mengenai harga dan diantara mereka tidak bisa berdamai, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman. Dalam hal ini lahirlah suatu perjanjian sewa-menyewa rumah secara mengikat yang harus ditaati oleh para pihak.

2. Adanya perjanjian sewa-menyewa rumah yang jangka waktu sewanya diperpanjang oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman. Perpanjangan waktu sewa yang ditetapkan oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman ini dapat dilakukan karena :
 - a. Orang lain yang turut menempati rumahnya tersebut bersama si penyewa, ia diperkenankan untuk melanjutkan sewa-menyewa rumah untuk jangka waktu sewa dari si penyewa. Hal ini disebabkan karena si penyewa tak ingin lagi menempati rumah tersebut, dan pihak penyewa atau pihak yang menyewakan mengijinkannya.
 - b. Selama jangka waktu sewa-menyewa rumah masih berlangsung, si penyewa mengajukan permohonan untuk memperpanjang waktu sewa kepada Dinas Perumahan dan Pemukiman.
 - c. Apabila rumah yang disewakan tersebut masih memiliki ijin perumahan (SIP), maka rumah ini untuk sementara masih berada dalam penguasaan Dinas Perumahan dan Pemukiman. Jadi Dinas Perumahan dan Pemukiman ini dapat menentukan siapa-siapa yang boleh menempati rumah tersebut.

2.4. Hak-hak dan Kewajiban-kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

2.4.1. Hak-hak para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.

Hak dari pemilik rumah adalah mendapatkan pembayaran harga sewa. Namun hak pembayaran harga sewa ini agak terganggu apabila ada pelelangan terhadap barang-barang kepunyaan pihak penyewa rumah.

Dalam hal ini pemilik rumah, oleh ketentuan undang-undang diberikan hak utama atau hak prevelege atas barang-barang perabot rumah, guna menjamin pembayaran harga sewa apabila terjadi tunggakan uang sewa, atau apabila ada pelelangan. Artinya pemilik rumah tersebut, dalam suatu pelelangan akan memperoleh pembayaran lebih dahulu dari hasil pelelangan barang-barang perabot rumah si penyewa.

Oleh karena itu untuk menjamin agar hak prevelege ini dapat terlaksana, maka berdasarkan Pasal 1581 KUH Perdata, kepada pihak penyewa diwajibkan untuk mengisi rumah yang disewanya dengan perabot rumah tangga. "Si penyewa yang tidak melengkapi sebuah rumah yang disewa, dengan perabot rumah secukupnya, dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu, kecuali apabila ia memberikan cukup jaminan pembayaran uang sewa" (Pasal 1581 KUH Perdata).

Sedangkan hak dari pihak penyewa adalah menempati rumah yang disewanya dari pihak pemilik rumah dalam keadaan baik.

Apabila rumah yang disewanya tersebut terdapat cacat yang tersembunyi atau tidak diketahui sebelumnya maka pihak penyewa berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi yang baik atau dari cacat yang tidak tersembunyi kepada pihak pemilik rumah.

Hak dari pihak pemilik rumah terhadap cacat yang tersembunyi ini terdapat dalam Pasal 1552 ayat (1) KUH Perdata, yang menyebutkan :

"Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa".

Adapun hak ini disebut hak perorangan, artinya yang memberikan kepada kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi pada debitur atau seseorang tertentu.

Adapun hak yang lain dari pihak penyewa ialah mendapatkan kenikmatan atas rumah yang disewa tersebut. Dalam hal ini apabila rumah yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa rumah dijual oleh pihak pemilik rumah, maka pihak penyewa masih tetap dapat mendiami rumah tersebut sampai habis waktu sewanya.

Ketentuan seperti tersebut di atas terdapat dalam Pasal 1576 ayat (1) KUH Perdata, yang menyebutkan : “Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang”.

Dari ketentuan tersebut di atas dapat diambil suatu kesimpulan bahwa pihak penyewa masih dapat menempati rumah yang disewakan, apabila tidak ditentukan lain.

Hak ini diperoleh si penyewa karena hak sewa tersebut tetap mengikutinya, selama waktu sewa tersebut belum berakhir. Dengan demikian pihak penyewa mempunyai hak mirip hak kebendaan, sedangkan hak kebendaan tersebut artinya hak mutlak atas sesuatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, akan tetapi gangguan dari pihak ketiga yang lain, misalnya : ada seseorang yang mengganggu rumah yang disewanya, maka dalam hal ini si penyewa tanpa bantuan si pemilik rumah dapat langsung meminta ganti kerugian pada pihak tersebut.

2.4.2. Kewajiban-kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.

Kewajiban-kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut :

1. Menyerahkan barang kepada si penyewa
2. Memelihara barang sedemikian rupa sehingga barangnya dapat dinikmati atau dipakai untuk keperluan si penyewa.
3. Memberikan kenikmatan atas rasa aman pada barang yang disewakannya selama selama berlangsungnya sewa-menyewa rumah.
4. Melakukan perbaikan-perbaikan atas barang yang disewakan, kecuali perbaikan kecil.²⁴

Kewajiban dari pihak penyewa yaitu :

1. Di dalam menempati rumah yang disewanya tersebut, pihak penyewa harus bertindak sebagai bapak rumah tangga yang baik, artinya pihak penyewa diwajibkan untuk menempati rumah tersebut seakan-akan miliknya sendiri.
2. Membayar harga sewa pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.
3. Melakukan perbaikan-perbaikan kecil, misalnya : melakukan perbaikan-perbaikan jendela kunci dalam, kaca-kaca jendela dan sebagainya.²⁵

Adapun tentang kewajiban melakukan perbaikan-perbaikan, baik yang dilakukan oleh pihak penyewa dan pihak pemilik rumah, akan penulis bahas lebih lanjut.

Kewajiban yang dibebankan kepada pihak penyewa untuk melakukan perbaikan-perbaikan kecil, apabila diabaikan maka pihak pemilik rumah dapat menuntut pembatalan perjanjian sewa-menyewa rumah atau pihak pemilik dapat melakukan perbaikan-perbaikan tersebut sendiri dan kemudian meminta ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkannya.

²⁴ Prof. Subekti, SH., *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 42.

²⁵ *Op. Cit.* hal. 43.

Ketentuan seperti ini terdapat dalam Pasal 1241 KUH Perdata, yang menyebutkan : “Apabila perkataan tidak dilaksanakannya, maka si berpiutang boleh juga dikuasakan supaya dia sendirilah mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang”.

Sedangkan apabila perbaikan-perbaikan yang dilakukan oleh pihak penyewa berlangsung lebih 40 hari, maka harga sewanya harus dikurangi sepantasnya, tergantung dari lamanya perbuatan memperbaiki rumah tersebut, dan juga tergantung dari besar kecilnya bagian rumah yang diperbaiki.

Ketentuan seperti itu terdapat dalam Pasal 1555 ayat (2) KUH Perdata, yang menyatakan : “Tetapi jika pembetulan-pembetulan ini berlangsung lebih lama dari empat puluh hari, maka harga sewa harus lama dari empat puluh hari, maka harga sewa harus dikurangi menurut imbangan waktu dan bagian dari barang yang disewakan yang tidak dapat dipakai oleh si penyewa”.

Demikian pula apabila perbaikan-perbaikan tersebut menyebabkan pihak penyewa beserta keluarganya sama sekali tidak dapat menempati rumah yang disewakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa rumah. Hal ini sebenarnya dapat dicegah yaitu dengan menyediakan rumah penampungan bagi pihak penyewa dan keluarganya selama rumah tersebut diperbaiki.

Adapun hak-hak dan kewajiban-kewajiban ini tidak ditepati oleh salah satu pihak, maka terjadilah wanprestasi, dan akibat dari wanprestasi ini timbulah sengketa sewa menyewa perumahan.

2.5. Hapusnya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Masalah “hapusnya perjanjian” atau biasa juga disebut hapusnya persetujuan berarti menghapuskan semua pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam persetujuan bersama antara pihak kreditur dan debitur”.²⁶

Hapusnya perikatan dapat dijumpai di dalam Pasal 1381 KUH Perdata, yang menyebutkan ada sepuluh macam cara hapusnya perikatan :

1. Karena Pembayaran
2. Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. Karena pembaharuan hutang
4. Perjumpaan utang atau kompensasi
5. Karena percampuran hutang
6. Karena pembebasan utangnya
7. Karena musnahnya barang yang terutang
8. Karena pembatalan atau kebatalan
9. Karena berlakunya syarat batal
10. Karena lewatnya waktu

Mengenai lewatnya suatu ketetapan waktu yang dicantumkan dalam suatu perjanjian, berakhirnya ada dua cara, yaitu : berakhir dengan sendirinya pada waktu yang ditentukan bila perjanjian sewa-menyewa perumahan tersebut dibuat secara tertulis dan dihentikan dengan memperhatikan suatu tenggang waktu tertentu menurut adat kebiasaan setempat, bila perjanjian sewa-menyewa perumahan dibuat secara lisan.

²⁶. M. Yahya Harahap, SH., *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, hal. 106.

Cara yang pertama tersebut ditentukan dalam Pasal 1570 KUH Perdata, yang menyebutkan : “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan untuk itu”.

Adapun cara yang kedua tercantum dalam Pasal 1571 KUH Perdata, yang menyebutkan :

“Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

Maksud dari pemberitahuan dengan mengindahkan jangka waktu yang layak ini adalah agar si penyewa mempersiapkan segala sesuatu untuk mengatasi akibat dari pengakhiran sewa tersebut.

Sedangkan untuk hapusnya perjanjian sewa-menyewa rumah karena benda yang disewakan musnah seluruhnya di luar kesalahan pihak pemilik rumah dan pihak penyewa, maka perjanjian sewa-menyewa rumah itu batal demi hukum.

Ketentuan tersebut di atas terdapat di dalam Pasal 1553 ayat 1 KUH Perdata, yang menyebutkan : “Jika selama waktu sewa barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak di sengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum”.

Namun apabila rumah yang disewa tersebut musnah sebagian saja, maka pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan, apakah ia akan menghentikan sewa-menyewa atau ia minta pengurusan harga sewa.

Demikian juga untuk hapusnya sewa-menyewa rumah karena ada putusan penghentian dari Dinas Perumahan dan Pemukiman kepada Pengadilan Negeri.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 49 tahun 1963, perjanjian sewa-menyewa rumah dapat dihentikan dengan beberapa alasan. Dan untuk dapat memutuskan perjanjian sewa-menyewa rumah terlebih dahulu harus ada ijin dari Dinas Perumahan dan Pemukiman.

Dalam hal ini yang bersangkutan mengajukan tuntutan kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan. Kemudian oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman tersebut diadakan pemeriksaan apakah tuntutan untuk memutuskan perjanjian sewa-menyewa tersebut beralasan atau tidak.

Mengenai alasan-alasan untuk dapat dikabulkannya pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1992, antara lain yaitu :

2.5.1. Tidak Memenuhi Kewajiban

Jika salah satu pihak yang mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah tidak memenuhi kewajibannya yang telah disepakati, maka tentunya ada alasan untuk membatalkan perjanjian sewanya.

Misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah tidak ditentukan secara tegas, bahwa si penyewa boleh menerima pihak ketiga sebagai penyewa sebagian (*ondeerhuurder*), maka penyewa ini tidak memenuhi kewajibannya seperti telah ditentukan dalam suatu perjanjian. Dan si penyewa telah melanggar ketentuan Pasal 7 Undang-undang No. 4 Tahun 1992, yang menyebutkan bahwa : “hanya dengan ijin pemilik dan selama waktu sewa, penyewa dapat menyewakan sebagian dari perumahan pada pihak ketiga”.

Jika surat perjanjian sewa-menyewa hanya berlangsung untuk 3 tahun, setelah mana si penyewa harus mengosongkan tempat bersangkutan dan mengembalikannya dalam keadaan baik kepada pemilik. Apabila ia lalai untuk memenuhi kewajibannya, maka si pemilik dapat juga minta penghentian sewa kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan.

2.5.2. Si Pemilik Memerlukan Sendiri Rumahnya

Jika yang menyewakan memerlukan perumahan itu untuk dipergunakan sendiri berdasarkan pertimbangan ekonomis dan keadilan sosial, maka Dinas Perumahan dan Pemukiman dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan dari panitia perumahan dapat memberikan ijin pemutusan hubungan sewa menyewa.

Pertimbangan ekonomis dan keadilan sosial tersebut harus berdasarkan faktor-faktor keadaan yang sebenarnya dari kedua belah pihak, yang mana perlu diperhatikan secara seksama. Sehingga di sini pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah harus benar-benar berdasarkan kenyataan bahwa pemilik memang sangat membutuhkan sekali rumahnya.

Namun dalam hal ini hak-hak dari si penyewa jangan terlalu dirugikan akibat pemilik memerlukan rumahnya sendiri. Jadi pemutusan tersebut harus memperhatikan pihak penyewa dan kelayakan kedua belah pihak.

Dalam hubungan seperti tersebut di atas pernah terjadi perkara yang telah diputus oleh panitia sewa menyewa perumahan dan kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Negeri yaitu : "Pemilik rumah adalah suatu jawatan pemerintah. Rumah yang bersangkutan disewakan kepada pihak partikelir yang dipergunakan untuk restoran dan rumah bilyard. Jangka waktu sewa telah habis pemilik rumah tidak bersedia untuk melanjutkannya, karena hendak dipakai sendiri. Permohonan tersebut dikabulkan setelah diadakan pertimbangan-pertimbangan kepentingan ekonomis dan kebutuhan masyarakat dari kedua belah pihak".²⁷

²⁷. Dr. Sudargo Gautama, *Komentari Atas Undang-undang Pokok Perumahan dan Peraturan Sewa-Menyewa*, penerbit Alumni, Bandung, hal. 67.

Jika dalam pertimbangan secara ekonomis dan menurut keadaan sosial terdapat keadaan yang sama beratnya antara pihak-pihak yang bersangkutan. Sehingga antara pemilik dan penyewa dapat menghuni secara bersama-sama, atau jika dimungkinkan pemilik rumah sewa dapat menyediakan rumah pengganti yang layak untuk ditempati oleh si penyewa.

Jadi putusan Dinas Perumahan dan Pemukiman tersebut di samping memperhatikan keadaan si pemilik juga memperhatikan keadaan si penyewa rumah. Sehingga putusan tersebut tidak merugikan pihak penyewa. Pemilik tidak begitu saja memutuskan perjanjian sewa-menyewa karena rumah tersebut akan dipakai sendiri.

2.5.3. Penyewa Tidak Memakai Sepatutnya Atau Tidak Memenuhi Kewajibannya

Seperti pada persetujuan sewa-menyewa lainnya, penggunaan barang yang disewa harus sesuai dengan kegunaannya barang tersebut yang ditentukan dalam perjanjian. Begitu juga rumah yang disewa harus sesuai apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

Apabila si penyewa tidak memakai rumah yang disewa secara patut, maka hal ini dapat dijadikan alasan untuk membatalkan perjanjian sewanya, dimana si penyewa berkewajiban untuk memakai rumah sewa sebagai bapak rumah yang baik telah dilalaikan.

Tentang apakah kriteria untuk menentukan bahwa si penyewa tidak mempergunakan perjanjian sewanya, dimana si penyewa berkewajiban untuk memakai rumah sewa sebagai bapak rumah yang baik telah dilalaikan.

Tentang apakah kriteria untuk menentukan bahwa si penyewa tidak mempergunakan secara patut disini akan ditentukan oleh pandangan subyektif dari pejabat yang menangani kasus sewa-menyewa, keputusan diambil berdasarkan dari pandangan para hakim yang dapat dijadikan sebagai pedoman pemakaian rumah yang baik.

Tetapi di samping pandangan-pandangan yang subyektif ini yurisprudensi memberikan juga beberapa patokan-patokan yang dapat dipergunakan sebagai pedoman dalam menafsirkan “Pemakaian tidak patut ini yaitu jikalau rumah yang bersangkutan dipergunakan bertentangan dengan peruntukannya (bersteming-nya), maka pemakaian itu adalah tidak patut”.²⁸ Contoh : Rumah tinggal digunakan sebagai tempat pergudangan. Apabila ini tidak disetujui oleh si pemilik maka ia dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa rumah.

2.5.4. Gangguan-Gangguan Dari Si Penyewa

Dalam hal pihak pemilik rumah tinggal bersama serumah dengan si penyewa maka sangat dikawatirkan si penyewa akan mengganggu ketertiban dan keamanan dalam penggunaan bersama suatu perumahan. Dan dapat juga yang diganggu bukan hanya si pemilik rumah, melainkan juga orang lain yang memakai rumah sengketa itu.

Sedangkan hak penyewa adalah menempati rumah yang disewanya dari pihak pemilik rumah dalam keadaan baik. Apabila rumah yang disewanya tersebut terdapat cacat yang tersembunyi atau tidak diketahui sebelumnya maka pihak penyewa berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi yang baik atau dari cacat yang tidak tersembunyi kepada pihak pemilik rumah. Adapun hak ini disebut hak perorangan, artinya yang memberikan kepada kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi pada debitur atau seseorang tertentu.

²⁸. *Ibid*, hal. 70.

Adapun yang lain dari pihak penyewa ialah mendapatkan kenikmatan atas rumah yang disewanya tersebut. Dalam hal ini apabila rumah yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa rumah dijual oleh pihak pemilik rumah, maka pihak penyewa masih tetap dapat mendiami rumah tersebut sampai habis waktu sewanya.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.²⁹

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedang empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³⁰

3.1. Metode Pendekatan

Adapun pendekatan yuridis empiris ini dilakukan karena peraturan-peraturan hukum tentang perjanjian khususnya perjanjian sewa-menyewa yang merupakan topik dari permasalahan ini. Tidak hanya dikonsepsikan sebagai suatu gejala normatif yang mandiri tetapi sebagai institusi sosial yang dikaitkan dengan variabel-variabel

²⁹. Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6.

³⁰. Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

sosial yang lain.³¹ Artinya pendekatan ini dimaksudkan untuk melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti beserta hasil yang diperoleh dalam hubungannya dengan aspek-aspek hukum serta mencoba menjelajahi realitas empirik dalam masyarakat.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Pendekatan ini dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana peraturan perundang-undangan dapat diterapkan untuk menganalisa data sekunder.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.³²

3.3. Populasi dan Metode Penelitian Sampel

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin diteliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar.³³

Pada dasarnya dalam penelitian ini, metode penelitian sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan subjek yang didasarkan pada tujuan tertentu, karena subjek penelitian

³¹. *Ibid*, hal. 34.

³². Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press 1986, hal. 10.

³³. Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.*, 1990, hal. 47.

dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka dalam pelaksanaan sewa-menyewa. Sedangkan nara sumber yang dimiliki mampu memberikan pandangan mengenai perjanjian kerjasama dan pelaksanaannya. Dalam penelitian ini sampel diambil dari sebagian populasi.

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro, bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel harus diambil dari populasi.³⁴ Berdasarkan pendapat tersebut, maka penulis menetapkan jumlah sampel sebagai berikut :

1. 4 kasus putusan Pengadilan Negeri Palembang mengenai ganti-rugi sewa-menyewa rumah.
2. 3 (tiga) orang Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang terlibat dalam ganti-rugi sewa-menyewa rumah yang mempunyai masa jabatan 5 (tahun).
3. 2 (dua) orang Pejabat Dinas Perumahan Nasional Pemerintahan Kota Palembang.
4. Notaris yang terlibat dalam pembuatan akta sewa-menyewa yang menjadi sengketa.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

³⁴. *Ibid*, hal. 47.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi / pengamatan, interview / wawancara, questionere / angket.³⁵ Data primer dalam penelitian ini menggunakan wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap beberapa notaris sebagai informasi guna melengkapi analisis terhadap permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini.

Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur atau tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.³⁶ Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yang ada hubungannya dengan kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta sewa-menyewa rumah di Palembang.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.³⁷

3.5. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah Metode analisa data yang deskriptif analitis, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Di samping itu juga digunakan metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.³⁸

^{35.} *Ibid*, hal. 10.

^{36.} *Ibid*, hal. 11.

^{37.} Soejono Soekanto, *Op. Cit*, 1986, hal. 52.

^{38.} Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan II, Rajawali, Jakarta, 1985, hal. 20.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa di Palembang

Masalah perumahan merupakan masalah yang sangat kompleks, artinya tidak hanya menyangkut segi ekonomis saja tetapi juga meliputi segi sosial dan segi yuridis. Hal ini disebabkan karena keadaan yang semakin berubah atau berkembang, di mana terdapat suatu pertambahan jumlah penduduk yang semakin cepat yang tidak dibarengi adanya persediaan perumahan yang memadai dan seandainya ada mungkin kurang layak. Oleh karena itu, bagi mereka yang belum mempunyai rumah sendiri dapat mengadakan hubungan hukum, yaitu mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan orang lain.

Dalam pelaksanaannya, hubungan sewa-menyewa rumah ini sering menimbulkan perselisihan, perselisihan ini timbul dikarenakan oleh salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya, atau satu pihak melakukan perbuatan wanprestasi.

Dari wanprestasi yaitu yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan Pasal 1550 KUH Perdata yaitu tidak memberikan kenikmatan yang tentram kepada penyewa.

Dari perbuatan yang melawan hukum yaitu merusakkan barang-barang dari penyewa disini tidak dikuasai oleh perjanjian sewa-menyewa.

Dilihat dari sepintas lalu memang wanprestasi juga termasuk perbuatan yang melawan hukum karena bagaimanapun juga telah memenuhi semua unsur-unsur dari perbuatan yang melawan hukum. Namun kalau dilihat dari sumber perikatan dan akibatnya akan nampak kelainannya.

Sebagaimana telah diketahui sumber dari perikatan ialah perjanjian dan undang-undang Pasal 1233 KUH Perdata. Wanprestasi bersumber dari perjanjian sedangkan perbuatan yang melawan hukum bersumber dari undang-undang.

Akibat dari wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata dan seterusnya, yaitu penggantian kerugian yang terjadi dari biaya, rugi dan bunga yang berujud uang dan akibat dari perbuatan yang melawan hukum selain pengganti kerugian yang berujud uang dimana Pasal 1243 KUH Perdata dan seterusnya dapat diterapkan secara analogis, juga dapat berujud pemulihan dalam keadaan semula dan larangan untuk mengulangi perbuatannya lagi atau suatu prestasi yang bukan berupa uang untuk menghilangkan kerugian yang diderita.

Dalam prakteknya di negeri Belanda dulu sering terjadi apabila penggugat menggugat pengganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian tetapi gugatannya berdasar perbuatan yang melanggar hukum yang tergugat kemudian menjawab bahwa gugatan berdasar perbuatan yang melanggar hukum hendaknya tidak dapat diterima sebab sebenarnya harus bersasar tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Apabila menurut penyelidikan hakim fakta berdasar perbuatan yang melanggar hukum memang tidak ada maka gugatan tidak dapat diterima.

Demikian pula sebaliknya, apabila gugatan dengan kualifikasi wanprestasi sedangkan sebenarnya adalah perbuatan yang melawan hukum.

Di dalam praktek, berhubung tidak ada kewajiban untuk mempergunakan pengacara dalam acara beracara dalam sidang pengadilan maka sulit bagi masyarakat kita lebih-lebih yang tidak mengetahui hukum untuk menentukan apa dasar gugatannya itu.

Maka dari itu kalau orang yang dirugikan hendak menggugat lawannya di muka pengadilan, ia cukup baik dengan lesan maupun tulisan langsung menggugat atau menghadap Ketua Pengadilan dengan mengutarakan peristiwa yang terjadi secara lengkap yang menjadi dasar tuntutan (fundamentum petendi) dan mengemukakan apa yang dituntutnya (petitum). Kalau perlu Ketua Pengadilan dapat memberi bantuan kepada penggugat dalam mengajukan gugatannya (Pasal 119 R.I.B.), dalam hal ini penggugat tidak perlu menyebutkan dasar hukumnya apabila itu berdasar wanprestasi atau perbuatan yang melawan hukum.

Pada akhir pemeriksaan, dalam pertimbangan hukumnya hakim akan menentukan dasar hukum yang menguasai sengketa antara penggugat dan tergugat, bahkan berdasar Pasal 178 ayat (1) R.I.B. hakim atas jabatannya wajib melengkapi alasan-alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak.

Di dalam masyarakat banyak terjadi hubungan yang tidak serasi antara orang yang satu dan orang yang lain artinya banyak terjadi pihak yang satu dirugikan oleh pihak yang lain, baik itu disengaja maupun tidak disengaja, baik itu karena suatu perjanjian maupun tidak.

Yang dirugikan biasanya berusaha untuk minta ganti kerugian karena perbuatan dari pihak lainnya. Di dalam meminta pengganti kerugian kita harus selalu melihat kerugian itu ditimbulkan karena apa.

Apabila kerugian itu ditimbulkan karena pihak lain tidak memenuhi perjanjian maka pihak lain ini melakukan wanprestasi, tetapi apabila pihak lain itu karena kesalahannya menimbulkan kerugian kepada orang lain tanpa ada perjanjian maka ia melakukan perbuatan yang melawan hukum.

Di dalam menggugat pengganti kerugian itu kadang-kadang peristiwanya tidak begitu jelas sehingga orang tidak tahu pasti apakah berdasar wanprestasi atau berdasar perbuatan yang melawan hukum atau kedua-duanya. Pengganti kerugian berdasar wanprestasi telah diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata dan seterusnya, dan berdasar perbuatan yang melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Namun bila dibaca pasal 1365 KUH Perdata tidak tercantum sama sekali apa ujud dari pengganti kerugian itu, sehingga menurut teori Pasal 1243 KUH Perdata dan seterusnya dapat diterapkan secara analogis.

Adapun pengertian yang umum tentang wanprestasi menurut para ahli hukum dalam literatur adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Oleh karena itu seseorang berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah melakukan kesalahan, karena terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut selayaknya atau sepatutnya.

Wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah di Palembang, memutus perkara sebanyak Sembilan (9) kasus dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2002. Empat (4) kasus mengenai pihak penyewa tidak menggunakan rumah sepatutnya sesuai dengan perjanjian, dua (2) kasus pihak penyewa menyewakan lagi kepada orang lain, dua (2) kasus pemilik memerlukan sendiri rumah yang disewakan dan satu (1) kasus gangguan dari si pemilik rumah :

4.1.1. Pihak Penyewa Tidak Menggunakan Rumah Sepatutnya Sesuai Dengan Perjanjian.

Salah satu kewajiban utama dari si penyewa adalah memakai rumah yang disewa itu secara dengan tujuan yang ditentukan dalam perjanjian. Apabila si penyewa lalai akan kewajibannya sebagai seorang penyewa rumah yang baik, maka ia telah melakukan perbuatan wanprestasi. Misalnya : seseorang yang mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan orang lain, yang dalam perjanjian ditegaskan bahwa rumah tersebut hanya akan dipakai sebagai tempat tinggal. Kemudian si penyewa tersebut ternyata menggunakannya sebagai perusahaan perbengkelan yang mengakibatkan kerusakan-kerusakan berat pada bagian rumah. Akibat tidak dipenuhinya perikatan tersebut maka si penyewa dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan akibat pemutusan perjanjian sewanya.

Atau jika rumah yang bersangkutan tidak dipakai sama sekali ataupun dipakai secara kurang efektif, maka akibat tidak dipakainya rumah sewa secara efektif tentu saja akan menimbulkan kerusakan pada bagian rumah, maka pemakaian rumah dapat dikatakan tidak patut. Untuk menentukan apakah pemakai itu tidak patut, maka harus berpedoman pada ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjiannya, karena persetujuan yang telah dibuat oleh para pihak merupakan titik tolak dalam menentukan tujuan pemakai terhadap rumah yang disewa. Akan tetapi apabila dalam perjanjian tidak ditetapkan sebelumnya, maka hakim akan berpedoman pada keadaan dan kebiasaan sopan santun sewa-menyewa yang terdapat dalam masyarakat.³⁹

³⁹. Wawancara dengan Untung Harjadi, SH., *Hakim Pengadilan Negeri Palembang*, tanggal 9 Oktober 2002.

Di samping itu dalam yurisprudensi juga memberikan beberapa patokan-patokan yang dapat dipergunakan sebagai pedoman dalam menafsirkan “pemakaian tidak patut ini, yaitu jikalau rumah yang bersangkutan dipergunakan bertentangan dengan peruntukannya (bestemming-nya) maka pemakai itu adalah tidak patut”.⁴⁰

Oleh karena si penyewa tidak menggunakan rumah yang disewakan sepatutnya sesuai dengan peruntukannya maka perjanjian dapat dibatalkan dengan disertai tuntutan ganti kerugian.

4.1.2. Pihak Penyewa Menyewakan Lagi Pada Orang Lain.

Apabila si penyewa dilarang untuk tidak menyewakan lagi pada orang lain, maka si penyewa terikat pada larangan untuk tidak mempersewakan lagi kepada orang lain.

Menyewakan lagi rumah yang disewa, berarti si penyewa semula mempersewakan lagi rumah yang disewa atas namanya sendiri kepada orang lain pihak ketiga, baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya. Jadi hubungan sewa ini terjadi antara si penyewa semula dengan pihak ketiga tadi.

Larangan untuk mempersewakan lagi rumah yang disewa sudah merupakan gejala yang normal dari aturan umum. Seseorang yang memperoleh hak dari orang lain dengan cara menyewa rumah, tidak dapat memberikan rumah yang disewa itu kepada orang ketiga tanpa persetujuan dari pemilik. Jika si penyewa menyewakan lagi kepada orang lain, ia telah melakukan perbuatan wanprestasi. Meskipun dengan alasan bahwa ia menyewakan lagi karena sudah mempunyai rumah sendiri dan batas waktu sewanya belum habis.

⁴⁰. Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama, *Op. Cit.*, hal. 70.

4.1.3. Pemilik Memerlukan Sendiri Rumah Yang Disewakan.

Dalam ketentuan Pasal 1579 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa: “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebelumnya”. Maksud dari pasal ini ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu.⁴¹

Juga sudah selayaknya, seseorang yang sudah menyewakan rumahnya, misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah untuk jangka waktu 10 tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis dengan dalih ia hendak memakai sendiri rumah yang disewakan itu.

Namun dalam pelaksanaannya terjadi pihak yang menyewakan rumah memutuskan sewanya karena hendak dipakai sendiri berdasarkan pertimbangan ekonomis dan keadaan sosial, maka pemilik rumah ini dapat dikatakan melakukan perbuatan wanprestasi, yang mana dapat dituntut untuk mengganti kerugian.

4.1.4. Gangguan Dari Si Pemilik Rumah

Dalam praktek seringkali terjadi perkelahian-perkelahian ataupun keonaran antara penghuni-penghuni serumah yang mana si penyewa mengancam jiwa ataupun ketentraman hidup dari si pemilik rumah atau sesama penghuni lainnya sehingga akhirnya diajukan ke meja hijau. Jika si penyewa dihukum maka terhadapnya ada bukti mengenai perbuatan-perbuatan gangguan yang sangat terhadap si pemilik rumah atau sesama penghuni. Karena kekhawatiran-kekhawatiran tersebut harus dibuktikan,

⁴¹. Prof. Subekti, SH., *Op. Cit.*, hal. 90.

maka semua itu harus dengan dasar-dasar yang ada, dugaan-dugaan belaka belum mencukupi. Dengan adanya bukti-bukti serupa maka si pemilik dapat mengajukan permohonan pemutusan sewanya kepada Pengadilan Negeri Palembang.

Seperti penulis telah sebutkan di atas bahwa penghentian sewa-menyewa itu harus ada ijin dari Dinas Perumahan dan Pemukiman. Jadi hubungan sewa menyewa rumah itu tidak dapat diputuskan begitu saja sebelum mendapat ijin dari Dinas Perumahan dan Pemukiman. Dalam hal ini Dinas Perumahan dan Pemukiman memberikan pertimbangan mengenai sengketa ini selain memperhatikan segi yuridisnya juga memperhatikan segi sosial dan segi ekonomi dari kedua belah pihak yaitu pihak penyewa dan pihak pemilik.

Ketentuan tentang penghentian sewa menyewa rumah ini terdapat dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1992 pada Pasal 12 yang menyebutkan bahwa :

1. Pengadilan Negeri memberi ijin / atau menolak penghentian sewa menyewa setelah memperhatikan dan / atau mendengar kepentingan kedua belah pihak.
2. Dalam memutuskan segala persoalan sewa-menyewa Pengadilan Negeri mendengar pertimbangan Dinas Perumahan dan Pemukiman.

Berdasarkan bunyi ketentuan pasal tersebut di atas maka Pengadilan Negeri dalam memberikan keputusan di samping didasarkan atas kepentingan kedua belah pihak juga memperhatikan saran / pertimbangan-pertimbangan yang diberikan oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman.

Penghentian hubungan sewa-mnyewa rumah yang terjadi dengan kesepakatan kedua belah pihak tersebut wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri setempat. Oleh karena dalam praktek pada saat membuat persetujuan sewa-menyewa rumah ditentukan pula syarat-syarat serta cara membayar harga sewa, maka hal semacam inipun perlu didaftarkan. Pendaftaran tersebut dimaksudkan agar Pengadilan Negeri dapat memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sehingga kesepakatan yang telah dibuat oleh pihak-pihak dapat dilaksanakan dengan bantuan Dinas Perumahan dan Pemukiman dan menerbitkan bagi mereka yang beriktikad buruk, misalnya dengan melaksanakan pengosongan terhadap perumahan yang menjadi obyek persengketaan.

Dalam hal apabila pihak penyewa tidak mau mengosongkan rumah yang dihuninya, maka sejak lewatnya waktu yang ditentukan ia dapat dianggap sebagai menggunakan perumahan tanpa suatu hak.

Apabila terjadi pemutusan sewa-menyewa rumah tanpa ada kata sepakat kedua belah pihak, maka dalam hal ini pengadilan negerilah yang berwenang memutuskannya. Dan kewenangan pengadilan negeri tersebut termasuk juga eksekusi untuk melaksanakan keputusannya. Hal ini tidak berlaku bagi perumahan yang masih berada dalam perngawasan dan penguasaan Kepala Daerah sepanjang yang tidak menjadi sengketa kewenangan pencabutan S.I.P. beserta eksekusinya masih tetap menjadi kewenangan Pengadilan Negeri.

4.2. Saat Para Pihak Dapat Menuntut Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Perumahan di Palembang

Sebelum penulis menguraikan tentang bentuk dari keputusan perjanjian sewa-menyewa rumah, maka akan kami kemukakan dulu masalah keputusan perjanjian sewa-menyewa khususnya dalam perjanjian sewa rumah, perjanjiannya dapat dilaksanakan dengan itikad baik, serta untuk menghindari perbuatan tipu daya dari pihak yang melakukan kelalaian. Setiap kelalaian memberikan kepada pihak lainnya hak untuk meminta putusan. Mengabaikan sesuatu kewajiban yang tidak begitu utama sifatnya tidaklah cukup untuk memutuskan perjanjian sewa-menyewa rumah.

Selanjutnya dalam pasal yang sama mengatakan bahwa pembatalan tersebut harus dimintakan kepada hakim, karena yang menilai apakah si penyewa telah melakukan wanprestasi atau tidak adalah kekuasaan hakim, bahkan hakim itu mempunyai kekuasaan discretionair, yaitu kekuasaan untuk menilai besar kecilnya kelalaian salah satu pihak dibandingkan beratnya dari pembatalan perjanjian sewa-menyewa rumah yang akan menimpa si penyewa.

Menuntut keputusan perjanjian sewa-menyewa rumah hanya berdasarkan suatu kesalahan atau kekhilafan kecil adalah suatu sikap yang bertentangan dengan norma yang mengharuskan pelaksanaan suatu perjanjian dengan itikad baik seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Jadi perantara hakim ini diperlukan sekedar untuk menjaga bahwa upaya ini tidak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang beritikad tidak baik.

Karena perantara hakim itu hanya sekedar untuk menjaga agar tidak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang beritikad buruk, ketentuan tersebut dapat disimpangi. Hal ini mengingat hukum perjanjian itu bersifat terbuka bagi para pihak yang mengadakan perjanjian yang dikehendaki. Misalnya : Pihak yang menyewakan rumah dapat mencantumkan isi perjanjiannya, yaitu jika si penyewa rumah menyewakan rumah itu lagi kepada orang lain pihak ketiga maka perjanjian menjadi batal dan si penyewa harus segera mengosongkan rumah tersebut. Ketentuan ini juga sesuai dengan sebagaimana yang diputuskan oleh Hoge Raad (HR.Pebruari 1902 W. 7720 No. 70) bahwa "Para pihak dapat mengesampingkan perlunya perantaraan hakim itu di dalam perjanjiannya".⁴²

4.3. Proses Penyelesaian Sengketa Sewa-menyewa Rumah

Seperti yang telah disebutkan terdahulu, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang hubungan sewa-menyewa perumahan, pengadilan negeri berwenang dalam memeriksa dan mengadili sengketa sewa-menyewa perumahan. Adapun yang berwenang memeriksa dan mengadili sengketa sewa-menyewa perumahan adalah Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Palembang.

Namun dengan dikeluarkannya Undang-undang No. 4 Tahun 1992, maka kewenangan di dalam memeriksa dan mengadili sengketa sewa-menyewa perumahan dilimpahkan dari Dinas Perumahan dan Pemukiman ke Pengadilan Negeri.

⁴². Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, SH., *Hukum Perdata*, Hukum Perutangan Bagian A, *Op. Cit.*, hal. 38.

Pemerintah dalam melimpahkan kewenangan memeriksa dan memutuskan sengketa sewa-menyewa perumahan mempunyai beberapa alasan, antara lain : karena masih ada keputusan yang telah dijatuhkan oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman, diproses atau diperiksa kembali ke Pengadilan Negeri, dan juga karena Dinas Perumahan dan Pemukiman bukan merupakan badan pengadilan. Sehingga pemerintah menganggap perlu untuk menyerahkan tugas tersebut kepada Pengadilan Negeri.

Sehubungan dengan adanya pelimpahan kewenangan di dalam memeriksa dan mengadili sengketa sewa-menyewa rumah, maka Mahkamah Agung Republik Indonesia mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor MA/Pemb/1224/1982.

Surat edaran tersebut dimaksudkan untuk memberikan petunjuk-petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Tinggi seluruh Indonesia di dalam menerima berkas-berkas perkara dari Dinas Perumahan dan Pemukiman yang disertai biaya-biaya perkara yang ditetapkan oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman.

Pengadilan negeri di dalam menerima berkas perkara yang disertai biaya-biaya perkara dari Dinas Perumahan dan Pemukiman, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Nomor 2 Tahun 1982 Nomor MA/Pemb/1224/1982 jo Surat Keputusan Bersama antara Menteri Dalam Negeri dan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 18/HUK/KEP/V/1982, berkas-berkas perkara tersebut dapat dibagi :

1. Bagi perkara-perkara tentang sewa-menyewa rumah yang telah diputus pada tingkat terakhir dan telah di eksekusi, dinyatakan telah selesai.

2. Perkara sewa-menyewa tersebut telah diputus oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman tetapi oleh para pihak belum diajukan permohonan banding pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981, sedangkan tenggang waktu pengajuan banding belum melampaui batas waktu 30 hari, maka perkara ini yang akan menanganinya menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 diserahkan kepada Menteri Sosial dan Menteri Dalam Negeri.
3. Perkara sewa-menyewa yang pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 sedang diproses dalam tingkat banding oleh Kepala Daerah Tingkat II / Walikota, maka perkara ini akan diserahkan pada Pengadilan negeri sebagai pengadilan tingkat pertama dan pengadilan tinggi sebagai peradilan tingkat kasasi.

Setelah berkas-berkas perkara yang disertai biaya perkara diterima pengadilan negeri, kemudian pengadilan negeri mencatat berkas-berkas perkara yang disertai biaya perkara tersebut, lalu diberikan Nomor Register perkara perdata.

Adapun kewenangan Pengadilan Negeri dalam menyelesaikan masalah sengketa sewa-menyewa perumahan adalah :

1. Memutuskan hubungan sewa-menyewa perumahan tanpa adanya kata sepakat dari para pihak.

Apabila diantara para pihak di dalam memutuskan hubungan sewa-menyewa terjadi dengan kata sepakat, maka menghentikan sewa-menyewa rumah harus didaftarkan di Dinas Perumahan dan Pemukiman. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi pihak yang mempunyai iktikad baik.

Ketentuan seperti di atas terdapat di dalam Pasal 10 ayat (2) PP No. 55/1981, yang menyebutkan : "Kesepakatan sebagaimana dimaksud ayat (1) wajib di daftarkan di Dinas Perumahan dan Pemukiman setempat.

Namun apabila diantara para pihak di dalam membatalkan hubungan sewa-menyewa rumah terjadi suatu sengketa, maka hubungan sewa-menyewa rumah tersebut baru dapat diputuskan setelah ada keputusan dari pengadilan negeri. Hal ini terdapat di dalam Pasal 10 ayat (3) PP No. 55/1981, yang menyebutkan : "Kesepakatan sebagaimana dimaksud ayat (1) wajib di daftarkan di Pengadilan Negeri setempat.

Namun apabila diantara para pihak di dalam membatalkan hubungan sewa-menyewa rumah terjadi suatu sengketa, maka hubungan sewa-menyewa rumah tersebut baru dapat diputuskan setelah ada keputusan dari pengadilan negeri. Hal ini terdapat dalam Pasal 10 ayat (3) PP. Nomor 55 tahun 1981, yang menyebutkan : Penghentian hubungan sewa-menyewa perumahan tanpa kata sepakat kedua belah pihak hanya dapat dilakukan dengan keputusan pengadilan negeri.

2. Melakukan Pengosongan

Setelah sengketa sewa-menyewa perumahan di putuskan oleh pengadilan negeri dan para pihak tidak mengajukan banding ke pengadilan tinggi, maka pengadilan negeri akan melakukan eksekusi pengosongan rumah yang menjadi sengketa tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981, pelaksanaan pengosongan terhadap perumahan yang hubungan sewa-menyewa perumahannya diputuskan oleh pengadilan negeri sepenuhnya menjadi wewenang pengadilan negeri.

Di dalam melaksanakan pengosongan rumah, pengadilan negeri dapat minta bantuan pihan Kepolisian Republik Indonesia apabila ada pihak yang tidak mau meninggalkan rumah yang akan dikosongkan.

Terhadap rumah-rumah yang masih mempunyai ijin perumahan yang hubungan sewa-menyewa perumahannya di putuskan oleh Pengadilan Negeri, maka pengosongan rumah yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri baru dapat dilaksanakan setelah surat ijin perumahan tersebut dicabut oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II atau Walikotamadya c/q Dinas Perumahan dan Pemukiman.

Di dalam hal ini terhadap para pihak terkena perintah pengosongan rumah, disediakan rumah pengganti.

4.4. Dasar Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Palembang Dalam Menentukan Ganti Rugi Sewa-Menyewa

Pada dasarnya dalam perjanjian timbal balik, yaitu khususnya pada perjanjian sewa-menyewa rumah, apabila salah satu pihak baik si penyewa maupun pihak yang menyewakan melakukan perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti kerugian. Meskipun demikian tuntutan terhadap ganti kerugian karena wanprestasi dalam hubungannya dengan pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah, ini kebanyakan

hanya terhadap kerugian yang jumlahnya besar. Untuk dapat mengetahui benar apakah gugatan itu termasuk wanprestasi atau perbuatan yang melawan hukum, kalau kita melihat unsur-unsur yang terdapat dalam perbuatan yang melawan hukum.

Pasal 1365 KUH Perdata yaitu :

1. Perbuatan yang melawan hukum.
2. Adanya kerugian.
3. Hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.
4. Adanya kesalahan.

Keempat unsur tersebut di atas harus terbukti menggugat pengganti kerugian untuk perbuatan yang melawan hukum. Hanya saja untuk unsur kesalahan dalam perkembangannya ada pembalikan beban pembuktian dimana tergugat harus membuktikan bahwa ia tidak bersalah.

Ketentuan ini didasarkan pada pertimbangan bahwa dengan terjadinya pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah itu sendiri sudah merupakan beban atau hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi. Di samping itu biasanya pihak-pihak yang berperkara khususnya pihak yang merasa haknya dirugikan menerima putusan yang dijatuhkan oleh hakim setelah diberikan saran dan pertimbangan. Oleh karena itu wajarlah apabila hakim dalam putusannya yang hanya mengabulkan terhadap ganti rugi yang jumlahnya dinilai cukup beralasan.

Menurut Ahmad Ichsan, SH., bahwa : “Ukuran untuk menetapkan besarnya ganti kerugian itu ditentukan oleh hubungan kausal antara kemungkinan kerugian yang diderita oleh pihak kreditur dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur, yang tergantung pula pada kejujuran dari pihak debitur sendiri dalam

hal tidak melakukan wanprestasi itu, yang mana kesemuanya itu di dalam praktek diserahkan kepada keputusan hakim untuk memutuskan berdasarkan bukti-bukti yang ada serta rasa keadilan masyarakat".⁴³

Menurut Dachron Saleh, SH., Dinas Perumahan dan Pemukiman bahwa yang dipakai sebagai pedoman untuk menetapkan besarnya ganti kerugian dalam sewa-menyewa rumah itu adalah kesepakatan kedua belah pihak yang berperkara. Apabila terjadi wanprestasi yang mengakibatkan penuntutan ganti kerugian, maka oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman diusahakan untuk berdamai, yaitu diadakan musyawarah di antara pihak-pihak tersebut untuk diambil kata sepakat, apabila tidak tercapai kesepakatan, maka Dinas Perumahan dan Pemukiman dalam menetapkan besarnya ganti kerugian tersebut berdasarkan keadilan yang ada dalam masyarakat yang sebelumnya mendengarkan saran dan pertimbangan dari panitia perumahan.⁴⁴

Sedangkan menurut Untung Harjadi, SH., Hakim Pengadilan Negeri Palembang, yang menyatakan bahwa mengenai besarnya ganti kerugian itu ditetapkan berdasarkan penilaian secara konkreto dari kerugian yang diderita, di samping disesuaikan dengan kebiasaan setempat yang sesuai dengan rasa keadilan di dalam masyarakat.⁴⁵

Dengan demikian dapat diambil suatu kesimpulan bahwa mengenai pemberian ganti kerugian di samping berdasarkan bukti-bukti yang ada, yaitu penilaian hakim yang memberikan putusannya yang sesuai dengan rasa keadilan masyarakat setempat juga itikad baik dari para pihak.

⁴³. Acmad Ichsan, SH., *Hukum Perdata I B*, Penerbit PT. Pembimbing Masa, Cetakan I, Jakarta, 1967, hal. 45.

⁴⁴. Wawancara dengan Dachron Saleh, SH., Dinas Perumahan dan Pemukiman Palembang, tanggal 11 Oktober 2002.

⁴⁵. Wawancara dengan Untung Harjadi, SH., Hakim Pengadilan Negeri Palembang, tanggal 9 Oktober 2002.

Mengenai ujud pemberian ganti kerugian akibat dari pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah karena salah satu pihak melakukan perbuatan wanprestasi, pada dasarnya berupa sejumlah uang, pemberian dengan uang ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan penilaian, di samping itu mengingat bahwa dalam lalu lintas pergaulan yang makin maju, memperhitungkan sesuatu dengan sejumlah uang lebih rasional dan praktis sifatnya.

Dalam hal si penyewa tidak menggunakan rumah, yang disewa sepatutnya sesuai dengan yang ditentukan dalam perjanjiannya atau tidak sesuai dengan sopan santun sewa-menyewa rumah, maka dengan terjadinya pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang menyewakan, si penyewa diharuskan membayar ganti kerugian yang wajar sebagai akibat dari wanprestasi yang menimbulkan kerugian baginya, sedangkan ukuran kewajaran ini ditentukan oleh hakim yang memutuskan suatu perkara berdasarkan penilaiannya dan itikad baik bagi para pihak yang mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah. Ganti kerugian yang diberikan oleh si penyewa kepada pihak yang menyewakan itu pada dasarnya dapat berupa uang atau dapat juga berupa barang lain, jika hal itu, (penggantian barang lain) masih dimungkinkan, misalnya penanaman mesin-mesin berat dalam rumah yang menimbulkan kerusakan-kerusakan berat terhadap rumah yang disewa, maka pemberian ganti kerugian ini dapat berupa perbaikan-perbaikan pada rumah untuk direnovasi atau membangun kembali kepada keadaan semula. Ketentuan untuk merenovasi atau membangun kembali kepada keadaan semula ini hanya apabila disetujui oleh para pihak.

Untuk si penyewa yang menyewakan lagi pada pihak ketiga, dengan diputuskannya hubungan sewa-menyewa rumah dengan pihak ketiga tidak perlu diindahkan oleh pihak yang menyewakan semula (pemilik). Karena perbuatan pihak si penyewa yang melanggar larangan mempersewakan lagi kepada pihak ketiga menurut sifatnya adalah perbuatan melanggar hukum yang berakibat hubungan antara si penyewa dengan pihak ketiga tadi tidak mengikat kepada pihak yang menyewakan semula (pemilik). Sehingga dengan serta merta pihak yang menyewakan semula (pemilik) dapat melakukan tuntutan revindikasi serta dapat melakukan pengosongan kepada penyewa pihak ketiga.

Dalam keputusan MA, tanggal 26 Oktober 1960 No. 357 K/Sip 1960 juga memutuskan bahwa : "Pemilik rumah berhak untuk menuntut pengosongan rumahnya terhadap yang menempati rumah itu tanpa persetujuan; bantah penghuni bahwa ia ada di situ atas perintah orang yang menyewa rumah tersebut tidak dapat diterima".⁴⁶

Jadi si penyewa rumah tersebut tidak dapat mempersewakan kembali pada pihak ketiga jika hal itu sebelumnya tidak diperjanjikan secara tegas. Adapun terhadap hubungan si penyewa dengan pihak ketiga tadi setelah diputuskan perjanjian sewa-menyewa rumah tidak mengikat kepada pihak yang menyewakan (pemilik). Hanya paling-paling pihak ketiga tadi yang merasa haknya dirugikan oleh si penyewa dapat menuntut ganti kerugian di lain kesempatan kepada penyewa semula.

⁴⁶. Chidir Ali, SH., *Yurisprudensi Indonesia Tentang Sewa menyewa Rumah*, Bina Cipta, Cetakan I, 1982, hal. 36.

Adapun konsekwensi bagi si penyewa yang menyewakan lagi kepada pihak ketiga jika si penyewa pihak ketiga dalam pemakaiannya menimbulkan kerugian terhadap rumah yang disewa, maka ganti rugi dibebankan kepada si penyewa semula.

Sedangkan ganti kerugian bagi si pemilik yang memerlukan sendiri terhadap rumah yang disewakan setelah dipertimbangkan berdasarkan ekonomis dan keadaan sosial yang sebenarnya dari para pihak yang berperkara, maka pihak yang menyewakan rumah tersebut karena wanprestasi, diharuskannya untuk mengganti kerugian berupa uang atau dengan menyediakan rumah pengganti yang layak dan uang sewa dibebankan kepada pemilik disertai ongkos pemindahan misalnya : pernah terjadi kasus persengketaan antara Beng Siswanto, Pengusaha sebagai pemilik yang bertempat tinggal di jalan Veteran No.325/72 Kelurahan 8 Ilir Palembang dengan Gani bertempat tinggal di jalan A. Rozak No.60. Saksono Dewokusumo bertempat tinggal di Jalan Poli Blok D No.6 dan BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) cabang di Palembang Jalan Masjid lama No. 83/89-17 Ilir Palembang sebagai penyewa. Di mana pihak yang menyewakan yang melakukan perbuatan wanprestasi yaitu dengan perbuatan penggunaan rumah sendiri yang telah disewakan kepada orang lain tersebut, diharuskannya mengganti kerugian dengan menyediakan rumah pengganti yang layak dan uang sewanya selama dua tahun berikut ongkos pemindahannya.

Contoh lain sekedar sebagai perbandingan : “Pernah terjadi perkara yang telah diputuskan oleh panitia sewa-menyewa perumahan dan kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Negeri yaitu pemilik rumah tidak bersedia untuk melanjutkannya,

karena hendak memakai sendiri. Permohonan tersebut dikabulkan setelah diadakan pertimbangan-pertimbangan kepentingan ekonomis dan kebutuhan masyarakat dari kedua belah pihak”.⁴⁷

Dalam pelaksanaannya, pemberian ganti kerugian akibat dari pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah pada umumnya dapat diselesaikan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan selalu dapat diterima oleh para pihak yang berperkara, karena semua persoalan itu selalu dipertimbangkan secara musyawarah dan berdasarkan rasa keadilan bagi kedua belah pihak. Dalam hal ini saran dan pertimbangan dari hakim sangat berpengaruh dalam menyelesaikan pemberian ganti rugi oleh para pihak yang berperkara.

Apabila yang menanggung beban untuk memberi ganti kerugian itu kebetulan kedudukan ekonominya lemah atau tergolong orang yang harus ditanggung itu, terkecuali apabila ia mempunyai barang-barang yang sekiranya dapat dijual untuk membayar ganti rugi tersebut, maka terhadap kasus ini akan diambil suatu kebijaksanaan di dalam menetapkan besarnya ganti kerugian, yaitu besarnya ganti rugi yang harus dibayar itu disesuaikan dengan kemampuan dan kedudukan ekonomi pihak yang bersangkutan. Jadi bagi pihak yang dibebankan untuk membayar ganti rugi tidak terasa berat, sehingga pelaksanaan pemberian ganti kerugian tersebut dapat dilaksanakan tanpa menimbulkan ketidakpuasan pada salah satu pihak.

⁴⁷. Prof. Dr. Sudargo Gautama, *Op. Cit.*, hal. 67.

Dengan demikian terhadap ganti rugi yang dibebankan atau harus dibayar antara pihak yang satu dengan yang lainnya tidaklah sama. Di mana dasar pertimbangan ini sekiranya akan lebih cocok dengan iklim ketimuran dan suasana hukum adat yang selalu mengutamakan segi-segi sosialnya dari pada kepentingan individu, sehingga putusan hakim tersebut dapat benar-benar dirasakan adil oleh para pihak yang berperkara atau paling tidak mendekati rasa keadilan.

4.5. Bentuk Ganti Rugi dari Sewa-Menyewa Perumahan di Pengadilan Negeri Palembang

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa rumah apabila salah satu pihak lalai tidak memenuhi perikatannya, maka bagi mereka dapat memutuskan perjanjian sewa-menyewa.

Sedangkan akibat selanjutnya, bagi pihak yang lalai tidak memenuhi perikatannya dengan terjadinya pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah karena wanprestasi adalah adanya tuntutan ganti rugi kerugian bagi pihak yang haknya dirugikan. Ketentuan untuk menuntut ganti rugi ini diberikan oleh Pasal 1267 KUH Perdata, yang menyebutkan :

”Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian kerugian”.

Adapun pengertian ganti rugi menurut M. Yahya Harahap, S.H., “adalah kerugian nyata atau *Feetelijke Nadeel* yang ditimbulkan karena perbuatan wanprestasi”.⁴⁸

⁴⁸. M. Yahya Harahap, S.H., *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Op. Cit., hal. 66.

Sedangkan menurut Abdul Kadir M., SH., yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah “ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai”.⁴⁹ Jadi ganti kerugian yang dapat dituntut oleh pihak kreditur yang merasa haknya dirugikan tersebut harus ada hubungannya dengan wanprestasinya si debitur yang lalai memenuhi perikatannya.

Pitlo mengatakan, pada umumnya hukum kita mengenal pengganti kerugian hanya dalam bentuk uang. Menurut umum dapat diterima bahwa dalam perbuatan melawan hukum hakim bebas untuk menentukan pengganti kerugian dalam bentuk memperbaiki dalam keadaan semula.

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, orang dapat menggugat pelaku perbuatan melawan hukum dengan berbagai macam yaitu :

1. Pengganti kerugian dalam bentuk uang.
2. Perbaikan dalam keadaan semula.
3. Larangan untuk melakukan tindakan melawan hukum di kemudian hari.
4. Suatu prestasi, tidak terdiri dari uang, yang dapat menghapuskan kerugian.
5. Penetapan hakim bahwa tindakannya adalah melawan hukum.⁵⁰

Jika wanprestasi itu benar-benar menimbulkan kerugian kepada pihak yang menyewakan (kreditur), maka si penyewa wajib mengganti kerugian yang ditimbulkannya. Ganti kerugian yang dapat diminta oleh pihak yang menyewakan itu harus ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang diderita dengan perbuatan wanprestasi. Atau kerugian nyata sebagai akibat langsung dari perbuatan si debitur yang ingkar melaksanakan pemenuhan perjanjian menurut selayaknya. Sebagaimana hal ini juga sesuai dengan teori adekuat yang sekarang lazim dianut, di mana suatu peristiwa dianggap sebagai akibat dari peristiwa lain apabila peristiwa yang pertama secara langsung diakibatkan oleh peristiwa yang kedua dan menurut pengalaman dalam masyarakat dapat diduga akan terjadi.

⁴⁹. Abdul Kadir M., SH., *Hukum Perikatan*, Cetakan VI, Alumni, Bandung, 1982, hal. 40.

⁵⁰. Pitlo, *Op. Cit.* Hal. 78..

Dengan pengertian dari perbuatan melawan hukum hakim disini mempertimbangkan hak subyektif jangan dilanggar, tetapi kalau pelanggaran hak subyektif itu dalam hubungan dengan perjanjian maka itu adalah wanprestasi. Kalau dalam pelanggaran hak subyektif itu perjanjian tidak memegang peranan yang penting, disini si penyewa memasuki perbuatan yang melawan hukum.

Misalnya terjadi tabrakan mobil dimana kedua pengendaranya ada hubungan sewa menyewa rumah, maka bagaimanapun juga disini ada perbuatan yang melawan hukum terlepas dari perjanjian sewa menyewa.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dapat diambil garis tertentu, apakah pelanggaran hak subyektif itu terjadi dalam suatu perjanjian yang telah diadakan lebih dulu atau tidak.

Dapat juga terjadi orang mengatur dalam perjanjian secara tegas bahwa penyewa harus menggali kerugian apabila merusakkan barang yang disewanya. Disini gugatan berdasar Pasal 1365 KUH Perdata tak dapat dipergunakan karena kerugian yang timbul karena kerusakan barang, kehilangan barang telah diatur dalam perjanjian, jadi kalau barang yang disewa dirusakkan atau hilang berarti penyewa melakukan wanprestasi.

Tetapi walaupun demikian apabila hal-hal tersebut di atas yaitu merusakkan barang atau menghilangkan barang yang disewanya dan lain-lain tidak tegas diatur dalam perjanjian, namun hal-hal tersebut dikuasai juga oleh norma-norma perjanjian, berdasar peraturan sewa menyewa kebiasaan atau kepatutan, maka Pasal 1365 KUH Perdata tidak dapat diterapkan. Lebih-lebih dalam Pasal 1338 ayat 3 telah ditentukan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Maka dari hakim harus dapat melihat dengan seksama berdasar undang-undang, kebiasaan dan kepatutan perbuatan itu dikuasai oleh norma-norma perjanjian atau tidak. Agaknya Meijers mempunyai pendapat yang lain dalam hal ini yaitu kalau

seorang pemilik rumah mengeluarkan barang ke jalan milik, orang lain yang tanpa hak meletakkan barang-barangnya itu dalam rumahnya dan kemudian pemilik rumah itu menutup rumahnya.

Oleh Hoge Raad dalam putusannya menyebutkan bahwa yang disebut kerugian pemutusan (*onbindingas-schadl*) dapat dipandang sebagai akibat langsung dan serta merta dari pada wanprestasi (H.R. 10 Juli 1881 W. 4649).⁵¹

Tuntutan ganti kerugian yang dapat dituntut oleh pihak yang merasa haknya dirugikan akibat dari pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah karena wanprestasi, ini biasanya kerugian yang ditimbulkannya tidak sedikit jumlahnya bahkan hakim dalam putusannya tidak hanya mendengar kesaksian yang diajukan oleh para pihak yang berperkara saja, tetapi juga meninjau keadaan yang sebenarnya (pemeriksaan lapangan) dari kerugian yang diderita. Misalnya, pernah terjadi kasus persengketaan sewa-menyewa rumah yang diajukan ke Pengadilan antar R.H. Nur Alam Nangcik sebagai pemilik yang bertempat tinggal di Jalan Mayor Zen Palembang dengan Dahubi Subar sebagai penyewa yang bertempat tinggal di Komplek Perumahan Keten Indah Blok A.No. 29 Kelurahan Sukamaju Putusan (No. 76/PDT/1997/PT.PLG).

Di mana si penyewa sudah tidak menempati rumah yang disewa yang kemudian ditempati oleh karyawannya. Rumah yang disewa tersebut ternyata sebagian dipakai sebagai tempat pergudangan, sehingga menimbulkan kerusakan-kerusakan berat pada tembok dalamnya. Setelah hakim melakukan pemeriksaan keadaan yang sebenarnya terhadap kerugian yang diderita oleh pihak pemilik rumah sewa, maka hakim baru dapat menilai atau memberikan putusan tentang kerugian yang diderita. Apabila kerugian yang diderita oleh pihak pemilik rumah sewa itu

⁵¹. Ny. Sri Soedewi Masjchuoen Sofwan, SH., *Op. Cit.*, hal. 40.

mempunyai alasan untuk menuntut ganti kerugian karena pihak penyewa melakukan kelalaian yang timbul dari pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah maka hakim baru menilai besar kecilnya kerugian tersebut.⁵²

Dengan demikian tuntutan ganti kerugian karena wanprestasi dalam hubungannya dengan pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah biasanya tidak sedikit jumlahnya, jadi tidak setiap kerugian yang ditimbulkannya dapat dimohonkan ganti kerugian, hanya kerugian yang sifatnya sangat mendasar saja yang dapat dimintakan tuntutan ganti kerugian.

Di samping hakim dalam penilaiannya berdasarkan keadaan yang sebenarnya dari kerugian yang diderita, menurut pendapat penulis seharusnya itikad baik kedua belah pihak diperhatikan, yaitu apakah kerugian yang ditimbulkannya itu karena si penyewa sangat melalaikan ataukah sejak semula konstruksinya dan keadaan bangunan yang sudah agak lama sehingga mudah saja menimbulkan kerusakan, dengan demikian putusannya dapat dirasakan memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berperkara.

Adapun tuntutan ganti kerugian yang dapat dituntut oleh pihak yang merasa haknya dirugikan, pada dasarnya berpedoman pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”.

Hal ini disebabkan apabila ganti rugi itu didasarkan pada ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “Ganti kerugian itu baru efektif menjadi kewajiban debitur setelah debitur dinyatakan lalai memenuhi perikatannya

⁵². Wawancara dengan Untung Harjadi, SH., Hakim Pengadilan Negeri Palembang, tanggal 9 Oktober 2002.

adalah terlalu berbelit, di samping memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Maka dengan keluarnya SEMA No. 3 Tahun 1963 bahwa pernyataan lalai tidak perlu lagi karena dengan adanya gugatan yang masuk ke Pengadilan Negeri, itu juga dianggap sebagai teguran atau pernyataan lalai. Pembuktian kesalahan dalam unsur perbuatan melawan hukum lebih sulit dibandingkan dengan pembuktian tidak berprestasinya seseorang yang sudah diperjanjikan. Jadi hampir tidak berbeda ganti rugi yang dapat dituntut dalam wanprestasi dengan ganti rugi yang dapat diminta pada perbuatan melawan hukum. Sebab dengan tindakan si penyewa yang lalai melaksanakan kewajibannya, misalnya tidak selayaknya memakai rumah yang disewa sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak yang menyewakan jelas merupakan pelanggaran hak kreditur. Oleh karena itu dengan jalan penerapan secara analogis dilihat dari sifatnya, setiap pelanggaran hak orang lain, berarti merupakan perbuatan melawan hukum”.⁵³

Menurut pendapat penulis sumber dari perikatan ialah perjanjian dan undang-undang Pasal 1233 KUH Perdata. Wanprestasi bersumber dari perjanjian sedangkan perbuatan yang melawan hukum bersumber dari undang-undang.

Akibat dari wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata dan seterusnya, yaitu penggantian kerugian yang terjadi dari biaya, rugi dan bunga yang berujud uang dan akibat dari perbuatan yang melawan hukum selain pengganti kerugian yang berujud uang dimana Pasal 1243 KUH Perdata dan seterusnya dapat diterapkan secara analogis, juga dapat berujud pemulihan dalam keadaan semula dan larangan untuk mengulangi perbuatannya lagi atau suatu prestasi yang bukan berupa uang untuk menghilangkan kerugian yang diderita.

⁵³. Wawancara dengan Ny. Nur Yulismeny, SH., Hakim Pengadilan Negeri, Palembang, tanggal 13 Oktober 2002.

Dalam prakteknya di negeri Belanda dulu sering terjadi apabila penggugat menggugat pengganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian tetapi gugatannya berdasar perbuatan yang melanggar hukum yang tergugat kemudian menjawab bahwa gugatan berdasar perbuatan yang melanggar hukum hendaknya tidak dapat diterima sebab sebenarnya harus bersasar tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Apabila menurut penyelidikan hakim fakta berdasar perbuatan yang melanggar hukum memang tidak ada maka gugatan tidak dapat diterima.

Demikian pula sebaliknya, apabila gugatan dengan kualifikasi wanprestasi sedangkan sebenarnya adalah perbuatan yang melawan hukum.

Dalam praktek seringkali terjadi perkelahian-perkelahian ataupun keonaran antara penghuni-penghuni serumah yang mana si penyewa mengancam jiwa ataupun ketentraman hidup dari si pemilik rumah atau sesama penghuni lainnya sehingga akhirnya diajukan ke meja hijau. Jika si penyewa dihukum maka terhadapnya ada bukti mengenai perbuatan-perbuatan gangguan yang sangat terhadap si pemilik rumah atau sesama penghuni. Karena kekhawatiran-kekhawatiran tersebut harus dibuktikan, maka semua itu harus dengan dasar-dasar yang ada, dugaan-dugaan belaka belum mencukupi. Dengan adanya bukti-bukti serupa maka si pemilik dapat mengajukan permohonan pemutusan sewanya kepada Pengadilan Negeri Palembang.

Seperti penulis telah sebutkan di atas bahwa penghentian sewa-menyewa itu harus ada ijin dari Dinas Perumahan dan Pemukiman. Jadi hubungan sewa menyewa rumah itu tidak dapat diputuskan begitu saja sebelum mendapat ijin dari Dinas Perumahan dan Pemukiman. Dalam hal ini Dinas Perumahan dan Pemukiman memberikan pertimbangan mengenai sengketa ini selain memperhatikan segi yuridisnya juga memperhatikan segi sosial dan segi ekonomi dari kedua belah pihak yaitu pihak penyewa dan pihak pemilik.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Dari uraian yang telah dikemukakan yang dibagi dalam Bab-bab, maka dapatlah diambil suatu kesimpulan bahwa wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah di Palembang, memutus perkara sebanyak sembilan (9) kasus dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2002 yaitu sebagai berikut :

- 5.1.1. Adapun bentuk Wanprestasi dari (9) kasus tersebut di atas : 4 (Empat) kasus pihak penyewa tidak menggunakan rumah sepatutnya sesuai dengan perjanjian, 2 (dua) kasus pihak penyewa menyewakan lagi pada orang lain, 2 (dua) kasus pemilik memerlukan sendiri rumah yang disewakan, 1 (satu) kasus gangguan dari si pemilik rumah.
- 5.1.2. Saat para pihak dapat menuntut pembatalan perjanjian sewa-menyewa Perumahan di Palembang. Pada waktu para pihak merasa dirugikan dalam sewa-menyewa rumah, mereka dapat mengajukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa rumah ke Pengadilan Negeri karena untuk membuktikan Wanprestasi merupakan kekuasaan hakim Pengadilan Negeri.
- 5.1.3. Dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam memutuskan ganti rugi sewa-menyewa. Dalam pelaksanaannya, pemberian ganti kerugian akibat dari pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah pada

umumnya dapat diselesaikan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dapat diterima oleh pihak yang berperkara, karena semua persoalan itu selalu dipertimbangkan secara musyawarah dan berdasarkan rasa keadilan bagi kedua belah pihak. Dalam hal ini saran dan pertimbangan dari hakim sangat berpengaruh dalam menyelesaikan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berperkara dan hakim dalam memutuskan perkara mengarah pada hukum yang selalu mengutamakan segi-segi sosialnya dari pada kepentingan individu.

- 5.1.4. Bentuk ganti rugi dari sewa-menyewa di Pengadilan Negeri Palembang. Bahwa ganti rugi akibat dari pemutusan perjanjian sewa-menyewa rumah karena salah satu pihak, baik penyewa maupun pihak yang menyewakan melakukan wanprestasi, berdasarkan tuntutananya pihak penggugat dapat mengajukan pengganti kerugian berbentuk uang, Perbaikan bangunan dalam keadaan semula, larangan untuk melakukan perbuatan melawan hukum di kemudian hari, prestasi yang lain (bukan uang) dan penetapan hakim bahwa tindakannya adalah melawan hukum hanya terhadap kerugian-kerugian yang jumlahnya besar saja (layak), tergantung pada penilaian hakim berdasarkan bukti-bukti kongkrit (pemeriksaan lapangan) dari kerugian yang diderita. Dan mengenai besarnya jumlah ganti kerugian di samping berdasarkan bukti-bukti yang ada dari kerugian yang diderita juga sesuai dengan rasa keadilan dan itikad baik dari para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, 1982.
- Chidir Ali, *Yurisprudensi Indonesia Tentang Sewa Menyewa*, Bandung, Bina Cipta, 1982.
- Hasanuddin Rahman, *Legal Drafting*, Aditya Bakri, Bandung, 2000.
- I.G. Ray Widjaya, *Contract Drafting (Teori dan Praktek)*, Divisi dari Kasaint Blanc, Jakarta, 2002.
- Lexy. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1995.
- Mariam Darus Badrul Jaman, Sutan Remi Sjahduri, Heru Suprptomo, H. Zaturrahman Djamil, Jaryana Soenandur, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mulyanto Sumardi dan Hans Dieter Evers, *Kemiskinan dan Kebutuhan Pokok*, Jakarta, Rajawali Pers, 1982.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Purwahid Patrik, *Dasar dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang undang)* Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Subekti. R ., *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 1987.
- Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Perumahan dan Peraturan Sewa Menyewa*, Bandung, Alumni, 1984.
- Setiawan . R ., *Pokok Hukum Perikatan*, Bandung Bina Cipta, 1979.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Perutangan Bagian A Seksi Hukum Perdata*, Universitas Gajah Madah, Yokyakarta, 1980.
- Sanapiah Faisal, *Penelitian Kualitatif (Dasar Dasar dan Amplikasi)*, Yayasan Asah Asuh, Malang, 1990.
- Soejono Soekanto,” *Pengantar Penelitian Hukum*,” Cetakan II, UI Press, Jakarta, 1982.
- Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan II, Rajawali, Jakarta 1985.
- Wirdjono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Yahya Harahap, SH., *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 4 Tanggal 10 Maret 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan.

RINGKASAN

GANTI RUGI AKIBAT PEMUTUSAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH KARENA WANPRESTASI DI PEMERINTAHAN KOTA PALEMBANG

A. Latar Belakang

Dalam hidupnya manusia selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik jasmani maupun rohani. Sejak kecil manusia butuh makan, pakaian serta papan, semakin bertambah usia seseorang, semakin banyak pula kebutuhannya, oleh karena itu manusia selalu ingin memenuhi tuntutan nalurinya.

Manusia selalu berkembang, dalam arti selalu bertambah jumlahnya, padahal setiap manusia mempunyai kebutuhan, dilain pihak sarana untuk mencukupinya terbatas jumlahnya. Perumahan merupakan kebutuhan pokok selain sandang dan pangan, juga perumahan bagi manusia yang dapat dijadikan sebagai tempat berlindung dan membimbing rumah tangga serta mendidik dan membesarkan keluarganya.

Pemukiman dan perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Di dalam masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pencerminan jati diri manusia, baik perseorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan dan Pemukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sehingga perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Sehubungan dengan hal tersebut, Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1988 telah menggariskan agar upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan berpenghasilan rendah, dan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi.

Dengan keluarnya Undang-undang No. 4 Tahun 1992, masalah perumahan sudah diatur akan tetapi sosialisasi di lapangan dalam sewa-menyewa rumah sangat lamban, sehingga sangat berpengaruh terhadap sewa-menyewa rumah tersebut.

Pengertian perjanjian sewa menyewa dapat kita lihat pada Pasal 1548 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa "Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama satu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu di sanggupi pembayarannya".

Dalam pelaksanaannya, perjanjian sewa menyewa tidak senantiasa mengalami perjalanan yang mulus. Hal ini dapat kita lihat adanya suatu perselisihan-perselisihan yang diangkat di hadapan sidang pengadilan.

Timbulnya perselisihan ini diakibatkan karena salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa rumah, atau Wanprestasi.

Menurut Pitlo bahwa :

Kerugian yang ditimbulkan, oleh perbuatan seseorang juga turut diperhitungkannya perbuatan dari yang dirugikan kalau ia juga menimbulkan kerugian itu.

Hal ini adalah adil apabila kerugiannya tidak diganti seluruhnya oleh pelaku tetapi sesuai dengan keseimbangan dari kesalahan dari yang dirugikan.

perjanjian kerjasama dan pelaksanaannya. Dalam penelitian ini sampel diambil dari sebagian populasi; 4 (empat) kasus putusan Pengadilan Negeri Palembang mengenai ganti-rugi sewa-menyewa rumah, 3 (tiga) orang Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang terlibat dalam ganti-rugi sewa-menyewa rumah yang mempunyai masa jabatan 5 (lima) tahun.

D. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dari hasil penelitian Wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah di Palembang, memutus perkara sebanyak Sembilan (9) kasus dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2002. 4 (empat) kasus mengenai pihak penyewa tidak menggunakan rumah sepatutnya sesuai dengan perjanjian, 2 (dua) kasus pihak penyewa menyewakan lagi kepada orang lain dan 2 (dua) kasus Pemilik memerlukan sendiri rumah yang disewakan, 1 (satu) kasus gangguan dari si pemilik rumah, sengketa ini terjadi pada umumnya :

1. Pihak penyewa tidak menggunakan rumah sepatutnya sesuai dengan perjanjian.
2. Pihak penyewa menyewakan lagi pada orang lain.
3. Pemilik memerlukan rumah yang disewakan.
4. Gangguan dari si pemilik rumah.

Penyelesaian sengketa yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah :

1. Penyelesaian sewa menyewa melalui musyawarah.
2. Pemukiman dan Perumahan Pemerintahan Kota Palembang.
3. Penyelesaian melalui Putusan Pengadilan Negeri Pemerintahan Kota Palembang.

Dari ketiga penyelesaian tersebut di atas cara penyelesaian musyawarahlah yang dianggap paling baik bagi para pihak karena penyelesaian secara musyawarah ini dilakukan secara kekeluargaan dan keputusannya relatif akan lebih memuaskan.